上海.買房聖經

25年房事專家

吳璨煌／編著

中華綜合研究院 不動產研究中心 曾文龍 教授推薦

・全方位投資情報・

租房、購房、貸款、裝修、管理
市場、法令、政策、建設、交通

VISIT…

LANZAROTE Caliente.COM

作者簡歷

吳璨煌

經歷：

大成報　記者、顧問
中華海峽兩岸工商文化協進會　理事
消費者文教基金會建築委員會　委員
房屋與生活月刊　編輯委員
文化大學推廣教育中心　講師
臺北縣建築投資商業同業公會　顧問
MRI不動產行銷策略研究室　執行總監

著作：

前進上海教戰守策
（1993年大日出版社、臺灣）

上海買房聖經

吳璨煌 編著

推薦序

二〇〇一年，上海房市呈「火紅」之勢，於今（二〇〇二年）未歇。不止上海房地產，廣州、南京、北京、青島等大都市亦皆再呈熱絡之象。多年來，大陸的世界磁吸效應，台商對大陸的投資，有增無減，此波買房，亦為熱絡與關注之事。

然而，買房乃屬專業及鉅額投資之事，近三十年來的台灣經驗，購屋糾紛層出不窮。如何在離鄉背井之下，免於續加上當受騙之痛，乃為必需為之功課。因此，除了多方請教專家之外，身邊有一本切合時宜、豐富恰當的買房工具書，乃為最省時省力省財之事！

吳璨煌君，乃筆者二十多年的老友了。二十多年來，他一直沒有離開房地產，一直專情於房地產，乃是此方面的老手專家，近十年來，更長期研究上海房市，近三年來，則進一步長居上海、南京等地，對大陸房市有第一手的嗅聞與研究，因此，他這本最新大作「上

海．買房聖經」(上一本為「前進上海教戰手冊」)，本人樂於推薦作序之。

本書共分十一章，從市場、購房、租房、貸款，裝修、管理、政策、法令、建設、交通，乃至於其他，鉅細靡遺，率皆兼備，非常難得。因此，讀者可憑個人興趣與需要，按章索驥，各取所需。

筆者尤其要推薦第二章「關於購房」，裡面談了許多避免跌入陷阱的重點，諸如「如何選擇較好的開發商？」、「預訂協議內容應注意什麼？」、「如何簽訂買賣合同？」、「什麼樣的房子不能買？」、「怎樣才算交付房屋？」、「如何驗收房屋？」、「遇到購屋糾紛怎麼辦？」……等實用文章，讀者切莫等閒視之。

兩岸交流早已成沛然莫之能禦之大河，吾人更要重視的是安全、可靠、划算、量力而為等之事，否則，西進未圓滿，反而惹來一堆傷心事，還不如在台灣散步。

中華綜合研究院不動產研究中心　主任
中國文化大學不動產研習班　主任

曾文龍

2002、9、台北

自　序

近年來，台灣興起一股上海投資熱潮，甚至有民間業者籌組購房團飄洋過海前去考察、投資，深入瞭解其原因，不外乎以下幾個因素：

1 台灣建築業連續多年的不景氣，已讓投資者望而卻步。

2 上海房價僅是台北的1／3，對台北人或有意在台北置產者來說相對便宜。

3 上海於2001年8月1日起，內外銷房併軌，取消對境外人士的購房限制，允許港澳台胞購買內銷商品房，增加投資的選擇性。

4 改革開放十年來，上海的城市基礎建設已頗具成效及規模，大大提昇居住品質。

5 上海房市經過幾年的低迷，開始步入復甦期，加

上國際大財團紛紛進駐，辦公樓及高檔住宅的需求大增，帶動房市買氣。

6 上海房產租金行情呈現穩定成長走勢，投資回報率高，吸引海內外投資客大量湧入掏金。

7 經過多年的演變進程，上海營建業無論規劃及工程品質皆已達到一定水準，政府對房產開發商嚴格控管，提高預售門檻，有效減少購房糾紛、保障投資者權益。

但是，在此火爆熱銷之際，到底該追高進場，或是稍安勿躁、靜觀其變呢？

房地產市場本來就瞬息萬變，難以捉摸，尤其面對一個完全陌生的市場，肯定是有相當風險的，若一窩蜂冒然搶進，難免鎩羽而歸，不得不慎。

如同我過去在台灣有關上海房地產的專題演講中每次皆提到的重點一樣，在這裡也必須再次給有意到滬投資房地產的朋友，提出良心的建議，那就是在行動之前

先捫心自問，自我評估一下，套上我習慣採用的〔５Ｗ２Ｈ〕評估法，那就是：

WHY 為何去？……前進上海的原因何在？自住？投資？

WHO 是誰去？……由誰去經營管理？

WHERE 買那裡？……上海那麼大，到底選那一區？

WHICH 向誰買？……跟誰購房？開發商？仲介？朋友？

WHAT 買什麼？……投資什麼產品？住宅？別墅？商舖？辦公？

HOW 如何去？……資金如何進去？如何出來？

HOW MUCH 資金多少？……預計投入多少資金？收益如何？

《上海・買房聖經》係個人以從事房地產工作二十

餘年的專業經驗，及多年來對上海房地產市場的研究心得，加上將長駐上海所收集的相關資料和市場信息整理、彙編成冊，從市場現況、相關政策法規、未來發展趨勢到區域、產品的選擇、簽訂合同注意事項、如何裝修、應付的稅費及獲得訊息的管道等，鉅細靡遺，以提供有意到上海從事房產投資的朋友們參考，希望能有所助益。

吳璨煌　敬啟

上海·買房聖經　目錄

推薦序 ／003
自序 曾文龍／007

第一章 關於市場

1-1 上海樓市榮景還有多久？ ／016
1-2 市場結構與購買力分析 ／019
1-3 住宅消費型態的轉變趨勢 ／020
1-4 如何選擇投資區位？ ／022
1-5 別墅市場分析 ／037
1-6 曙光再現的辦公市場 ／043
1-7 年輕人最想買什麼房？ ／047
1-8 小套型住宅後市仍然看好 ／048
1-9 港澳台紛組購房團到滬淘金 ／050
1-10 商舖是房地產投資熱點 ／052
1-11 酒店式公寓市場大有可為 ／056
1-12 高檔住宅均價超過萬元／平方米 ／059
1-13 外地購房者比例居高不下 ／061
1-14 水景住宅仍是市場寵兒 ／062
1-15 健康住宅漸受重視 ／067

1-16　在建軌道沿線房價分析　／070

第二章　關於購房

2-1　如何選擇信譽較好的開發商？　／072
2-2　預訂協議內容應注意什麼？　／073
2-3　如何簽訂買賣合同？　／075
2-4　什麼樣的房子不能買？　／078
2-5　準現房與預售房那種划算？　／080
2-6　住宅朝向的重要性　／082
2-7　怎樣才算交付房屋？　／084
2-8　開發商承諾未兌現怎麼辦？　／086
2-9　如何驗收房屋？　／087
2-10　房屋有缺陷如何處理？　／090
2-11　房屋面積該如何計算？　／092
2-12　退房的條件　／094
2-13　「得房率」越高越好嗎？　／096
2-14　預售商品房可以轉讓嗎？　／098
2-15　新建商品房如何辦理變更登記？　／099
2-16　何謂空置房？存量房？　／101
2-17　購買新建商品房需付那些稅費？　／103
2-18　買賣二手房要付那些稅費？　／104

2-19 遇到購屋糾紛怎麼辦？ ／106

第三章 關於租房

3-1 房屋租賃市場概況 ／110
3-2 如何跟仲介公司打交道？ ／114
3-3 如何簽訂租賃合同？ ／115
3-4 如何收取租金？ ／117
3-5 如何計算收益率？ ／118

第四章 關於貸款

4-1 二手房如何辦貸款？ ／122
4-2 銀行對二手房貸款的規定 ／123
4-3 還貸期間房子能否轉讓？ ／128
4-4 外籍人士如何申請二手房貸款？ ／129
4-5 境外人士購房貸款額度多少？ ／130
4-6 購房貸款可扣抵所得稅嗎？ ／131
4-7 抵押貸款保險費知多少？ ／135

第五章 關於裝修

5-1 什麼是「裝修房」？ ／138

5-2 出租房要如何裝修、配備？ ／139
5-3 簽訂裝修合同應注意事項 ／141
5-4 裝修房屋如何監工、驗收？ ／143

第六章 關於管理

6-1 未入住要不要交物管費？ ／146
6-2 物業經營與收益管理 ／147
6-3 如何成立業主委員會？ ／149
6-4 如何選聘物業管理公司？ ／151
6-5 管理費的相關規定 ／153

第七章 關於政策

7-1 黃浦江兩岸四大開發區域啟動 ／158
7-2 投資新焦點——「一城九鎮」 ／160
7-3 「居住證」取代藍印戶口 ／168
7-4 房地局嚴查無證預售行為 ／169
7-5 裝修房將取代毛坯房 ／170
7-6 仲介業推行「五公示」及「兩示範」 ／172
7-7 大幅調降住房交易手續費 ／173

第八章 關於法令

8-1 保障購屋者的《商品房銷售管理辦法》 ／176
8-2 新的《房產測量規範》 ／178
8-3 上海實施明碼標價新措施 ／180
8-4 《新建住宅使用說明書》的內容 ／181
8-5 房屋所有權登記新規定 ／182

第九章 關於建設

9-1 2001年28個重大工程基本建成 ／186
9-2 10年180億打造頂級南京東路 ／187
9-3 閘北區「二線七片」格局已定 ／189
9-4 南京西路將成「香榭麗舍大道」 ／191
9-5 普陀區將打造「一線、兩區、五城」 ／193

第十章 關於交通

10-1 上海未來的交通藍圖 ／196
10-2 2020年將建成軌道交通網 ／199
10-3 選擇捷運沿線勝算較大 ／200
10-4 傲視世界的磁浮電車 ／201

附　錄　關於其他

○ 房屋面積計算的差異　／204
○ 獲得房產信息的管道　／204
○ 兩岸專業術語比較　／207
○ 住房貸款還本付息速見表　／210

第一章

關於市場

1-1 上海樓市榮景還有多久？

2001年的上海樓市一片榮景，供應增加，需求放量，新盤紛傳捷報，呈現供求兩旺景象。預售商品房成交均價由2000年的3834元／平方米上升至2001年的4308元／平方米，上揚12.24%，2002年上半年預售商品房成交均價為4722元／平方米，較上一年度提高了8.5%。

◎上海市部份區域預售房成交均價變化單位：元／㎡

區域	2001全年	2002上半年	增幅(%)
靜安	6222	6995	12.42
長寧	5725	6152	7.45
黃浦	5706	7611	33.38
盧灣	5646	6081	7.70
徐匯	5603	6263	11.77
虹口	4892	4997	2.15
閘北	4416	4570	3.48
浦東	4397	4657	5.91
普陀	4157	4922	18.40

區域	2001全年	2002上半年	增幅(%)
楊浦	4134	4171	0.89
閔行	3477	3998	14.98
南匯	3051	4014	31.56
寶山	2974	3120	4.90
松江	2785	3472	24.67
嘉定	2763	3304	19.58
青浦	2445	3320	35.78

從經驗所獲得的信息顯示，房地產的走勢起伏有其一定的循環周期，美國為18~20年一個周期；日本則是10年、香港7~8年，台灣過去是5~7年一個漲幅周期（這波因受多重因素影響，谷底盤旋已經超過10年）。上海房地產市場起始於1992年，1996年陷入低迷期，直至2000年下半年才開始進入復甦期，如按上波景氣周期約5年一個循環推算，上海這波房市景氣應該還有三至四年的發展空間。

從國民所得來看，「十・五」期間上海GDP將自4200美元增加到7000美元，由小康轉向富裕，象徵著換屋時代的來臨。從市場結構來分析，上海市住

宅市場正常供給量約在15萬套／年，而2001年市場供給額達到18萬套，顯然是超額供給，但由於貨幣分房、貨幣支遷、放寬房貸條件、外地購房允辦藍印戶口的政策，加上內外銷房並軌，投資客大量湧入，在搶高追漲的心理推波助瀾之下，使得上海房市出現空前熱絡的景象。在五一勞動節假期舉辦的「上海假日樓市」展銷會，短短四天參觀人潮超過20萬人次，預售商品房3263套，售出面積超過30萬平方米；閔行區顧戴路「東苑半島花園第三期」開盤前七天就有200多位客戶排隊搶購，當天售出198套，僅僅一天銷售率即達48%；徐匯區「人本主邑」總戶數僅266套，竟有1500人排隊搶購。

預料2002年因買氣旺盛，促使建商搶推個案，加上舊區改造紛紛啟動，供給量將會持續擴大。這波樓市榮景到底還能維持多久，端視需求能否持續及政府政策是否繼續配合而定。

1-2 市場結構與購買力分析

根據一份從房展會參觀者中抽樣調查的結果得知，潛在購房者青睞的房價在80萬元以下的佔受訪者91.55%，可見80萬元／套是當前上海房市總價帶的分界點。

總價80萬元以上的購房區塊有二：一是80~120萬元／套的部分，買家較傾向於徐匯內環內和浦東陸家嘴（含塘橋）地區。其二為120萬以上的部分，屬於別墅類，主要位於青浦、松江、浦東花木等地。至於80萬元以下，可區分為三塊：40萬以下的部分大多在虹口涼城、周家嘴地區；閔行吳中路地區；浦東金橋地區；閘北中山北路及彭浦地區；寶山大華、吳淞地區。40~60萬元總價帶則分布較廣，無特定區域。60~80萬元主要在靜安、徐匯與長寧的內環以內和浦東世紀公園附近地區。

按比例劃分，購房者所能接受的房屋總價在

51~60萬元的佔26.09%；其次是31~40萬元，佔17.39%；60~80萬元佔17.0%；81~100萬僅佔4.35%。從面積看，81~130平方米／套的需求佔了70%以上，51~80平方米／套的小戶型佔14.53%，131~160平方米／套的較大戶型佔5.88%；160平方米／套僅佔2.8%以下。

計畫購房的區域及所佔比例為：徐匯區內環以內23.18%、靜安區14.19%、浦東世紀公園（含花木內環以內）12.80%、長寧區內環以內12.23%、盧灣區12.11%、長寧區天山地區10.73%、徐匯區漕河涇田林地區10.13%、閔行區地鐵一號線沿線附近9.69%、長寧區虹橋古北及延伸地區9.34%、浦東陸家嘴（含塘橋）地區9.00%。

1-3 住房消費型態的轉變趨勢

經過近十年的演變進程，上海房地產的市場型態已逐漸趨於成熟，預料未來將呈現以下幾種消費趨

勢：

1. 小→大。在90年代初期，上海住宅消費的重點是解決居住擁擠的問題，到90年代末，隨著所得提高，漸漸要求寬敞、功能齊全。從今年的情況來看，兩房一廳、兩房兩廳，每套面積100~120平方米左右的住宅相當熱銷。

2. 安居型→舒適型。在滿足安居需要之後，對居住需求也隨之提高，追求住的舒適，

進一步滿足物質的、精神的享受。因此一些房型、環境、配套較佳的住宅通常較受歡迎。

3. 傳統住宅→智能化住宅。資訊科技迅速發展，智能化設施已成為購房時考慮的一個重要因素，如寬帶上網、智能化保全、智能化物業管理等，都是中高檔住宅不可缺少的設施。

4 毛坯房→裝修房。過去崇尚個人表現主義的毛坯房，將逐漸走入歷史，改由裝修房取而代之，不但省卻基礎裝修的麻煩，也可減少一些不必要的開支。

5 一般住房→講究品牌。名牌住房信譽保證、質量上乘、檔次又高、物業管理到位，是身份的象徵，難怪部份名牌樓盤紛為購房者排隊搶購。

6 市中心區→郊區。隨著郊區經濟的快速發展，交通便捷，環境好，房價便宜，越來越多的居民選擇近郊購房入住，因此高速公路、軌道交通附近的樓盤對有意買房者，尤其是首購族群有更大的吸引力。

7 公寓住宅→別墅。別墅通常都在城區近郊，空氣好、環境佳且私密性高，與高所得者身份相稱，是白領階級追求的理想居住目標。

8 自用→投資。房產具有保值、增值的特性，過去幾年是首購市場，近年來投資客紛紛出籠，通過轉售或出租從中獲利。

1-4 如何選擇投資區位？

據上海市房地產相關部門統計，2001年內環線以內的住宅開發量約佔總開發量的31%，內外環線之

間的開發量為45%，外環線以外為24%；2002年內環線以內的開發量將達35%，內外環線之間為44%，外環線以外則降為11%。樓市開發方向的變化，在一定程度上也意味著消費動向的變化。

上海市房地產交易中心公佈2002年上半年各區商品房預售成交價，排名前五位中，黃浦區均價從5725元／平方米上漲至7611元，漲幅最大，靜安區價位自6227元／平方米升至6995元居次，徐匯區（6263元）、長寧區（6152元）、盧灣區（6081元），排名6~10位依序是虹口、普陀、浦東、閘北、楊浦，其中楊浦均價為4000元／平方米以上，其餘四區均價超過4500元／平方米。

由於城市交通配套的日益完善，上海房地產發展走向呈現較為均衡的態勢，內環線以內的中心城區具備地段優越性及生活便利性，起步最早，發展也較快；內、外環間及外環以外地區房價相對較低，屬於首購客層的購房選擇區位。對於投資客來說，應以內

環線以內為首選，在考慮增值性、易租及租金回報率的原則下，必須針對租賃市場的現況與政策走向、落實速度，選擇投資地段與產品，諸如「浦江概念」、「世博概念」及「水概念」的個案，未來遠景都是相當看好的。

上海是國際化相當成熟的城市，來自世界各國的客商為數不少，這些境外人士通常都有聚居的習性、對於居住條件的要求亦普遍相近，諸如環境、安全、管理、生活便利性等，目前上海境外人士較喜歡的居住地段大概在徐匯區（徐家匯商圈、淮海中路沿線）、盧灣區（打浦橋附近、淮海中路沿線）、靜安區（華山路鎮寧路一帶、南京西路沿線一帶）、長寧區（華山路沿線、中山公園附近、虹橋開發區、古北新區、西郊賓館附近）、閔行區（龍柏別墅區、滬青平公路沿線別墅區、虹許路虹中路一帶）、浦東新區（小陸家嘴地區、世紀公園週邊、花木別墅區、湯臣高爾夫別墅區）、松江區（佘山國家公園一帶、松江

大學城附近）……等。

以下針對幾個區位的發展與房價走勢作分析，俾供參考：

○ 浦東世紀公園週邊

近幾年世紀公園週邊的平均房價漲幅達到20%，高於全市的平均漲幅。世紀公園佔地140.3公頃，距市中心僅8公里，是上海市中心區域內最大、富有自然生態的城市公園。

1998年世紀公園北面第一個樓盤——「天安花園」上市時房價為4400~4900元／平方米，當時市場反應認為房價過高。而至2000年下半年接連推出幾個號稱「世紀公園概念盤」，如華麗家族、聯洋花園等，開盤價多在4000~5000元／平方米之間，但短短數月間房價即攀升至6000元以上，強勁走勢令人刮目相看。2001年世紀花園區域內共推19個個案，其中4500元均價以上的中高檔樓盤就有10個，售價更站上5500~6500元／平方米的高點，如御景苑、浦東世

紀花園等，今年該地段房價仍持續攀升，景觀房甚至漲到8000~10000元／平方米，仍然買氣強盛，就連屋齡四、五年的二手房房價也漲至6000元／平方米，由此可見，世紀公園概念盤還在繼續升溫。該區域租金回報率相當高，全裝修中高檔房的月租金在5000~6000元左右，景觀房的月租金則可達到1000~1500美元，如欲選擇世紀公園週邊樓盤作為投資標的，房價在6000元／平方米左右的樓盤應該還有增值空間。

○ 靜安區

2000年靜安區政府制訂城區發展十·五計劃，以「一軸兩翼·南留北改」為指導方針，把靜安區建成上海市中心的「雙高區」。計劃中以南京西路為軸，並向兩翼拓展，南面實施在發展中保留和保留中創新方針；北面進行重點改造，打造高品質生活居住區。目前靜安區房地產已走出盤整期，將以全新面貌重新崛起，區內許多地塊已紛紛出手，2001年全區開工

住宅面積42萬平方米，包括靜安楓景苑、達安花園二期、中凱城市之光、國際麗都城及上海壹街區等；石門二路以東、北京西路以北、成都北路以西、南蘇州河路以南地塊已完成簽約，由上海農凱集團取得開發權。該地塊佔地面積17.64萬平方米，開發面積63萬平方米，包括多棟超高層、高層、小高層建築，規劃住宅、辦公樓及商業用房，總投資金額50億元。

靜安區舊區改造的腳步將繼續加快，並朝向「雙高區」的長遠目標邁進，依據地級差價分別打造三種不同檔次的樓盤，北京路、南京路一帶樓盤價位將以8000元／平方米為標準，新閘路兩側達到7000元／平方米標準，新閘路以北地區將適當開發一批中高檔樓盤，以適應區內不同層次購房者的需求。此外，靜安區將利用舊區改造的契機，在北京西路、泰興路、南京西路和石門路的大街廊，以三至五年的時間打造一個與「新天地」相類似的時尚娛樂居住區，屆時對附近的樓盤將帶來利多的影響。

◎ 靜安區部份個案售價　（2002／06 調查）

個案名稱	個案位置	參考售價(元／m²)
達安花園	武寧南路長壽路	6200~7600
靜安順德苑	石門二路新閘路	6400~7400
中凱城市之光	石門二路大沽路	8000~12000
國際麗都城	北京西路	8000~13000
音樂廣場（二期）	長壽路江寧路	均價6000

○ **盧灣區**

90年代盧灣區房地產市場發展，以淮海中路及徐家匯路打浦橋地區為主，進入21世紀以來，隨著舊區改造計畫的推動，住宅建設的重心出現明顯南移。2001年該區樓盤的平均價位在6000元／平方米，2002年已上升至7000~8000元／平方米左右，從區域分佈來看，打浦橋地區樓盤較多，檔次也較高，售價一般在7000元／平方米左右，建國路以北地區是高價位地段，均價在7000~8000元／平方米左右，但個案不多；中山南一路以南地區房價較低，一般在4200元／平方米；打浦路地區房價由南向北逐步上升，自

4300元／平方米遞增至7000元左右；斜土路在魯班路西側至局門路東側間個案較密集，售價約在5000元平方米左右。

近年來盧灣區樓盤數量多集中在斜土路兩側，打浦路以東、製造局路以西、徐家匯路以南、中山南路以北的區域，如「匯龍新城」、「大同花園」、「永業公寓」、「中匯公寓」等，其他諸如「盧灣城市花園」、「香港新世界花園」、「海興廣場」等個案也是市場注目的焦點樓盤之一。目前盧灣區總價在40~60萬之間，面積在85~110平方米／戶的二房產品頗獲好評。隨著盧浦大橋及明珠2號線的建設和開發商投資力度的加大，盧灣區房產市場已進入新一輪週期，整體來看將是機遇與挑戰並存的發展態勢。

○ 北外灘地區

北外灘地區在過去上海城市發展過程中，政府並未投入太多，近年來跟隨浦江開發計畫的推動，作為外灘延伸的北外灘地區，憑藉其獨特的區段優勢及豐

富的歷史文化資源，後來居上成為未來炙手可熱的地段。隨著浦江開發計畫的啟動，北外灘的住宅市場亦呈現步步升溫的趨勢，高檔住宅「新外灘花園」在開發計畫出台後房價幾乎漲了一倍，「名江七星城」也走紅樓市，房價創新高，位於周家嘴路、安國路的「虹葉茗園」均價4900元／平方米，開盤當天即銷售239套，佔開盤量的57%。在沿江樓盤價位水漲船高的同時，一些離江岸一公里、訂價在5000~7000元／㎡的個案也沾上「北外灘概念」的光，不僅順銷，房價在短期內也上揚了10~20%。

◎ 北外灘地區部份個案售價：（2002／06 調查）

個案名稱	樓盤位置	參考售價
新外灘臨潼苑	楊樹浦路	9800~15000
名江七星城	東漢陽路	均價6800
浦江之星馨虹苑	周家嘴路	4300~6400
香港麗園	周家嘴路、通州路	5000~7000
海泰苑	周家嘴路、通州路	4600~6600
東方都市景苑	周家嘴路、通州路	4700~5900
紫虹嘉苑	周家嘴路、安國路	4300~5300

○ 古北新區

行政區域屬於長寧區的古北新區，於1986年進行開發，規劃目標定位在「高檔涉外居住區」，吸引了大批港澳台及東南亞、日本、韓國客商入住，產品規劃多樣，有別墅、小高層和高層，當時房價最高曾經落在2000多美元／㎡，其中以「名都城」建築面積最大也最有名。經過10年的開發建設，如今古北新區已然形成一個獨具特色的大型現代化國際社區，1995年被評為「90年代上海十大新景觀」，1999年被評為「新中國50年上海最佳住宅小區」，直到今天，古北新區仍有「上海高級居住區典範」之稱。

2002年6月古北新區二期開發計畫正式啟動，一、二期規劃總面積為142公頃，東起姚虹路、西至虹許路；南起古羊路、北至虹橋路，一、二期以古北路為界線，東面為已開發成熟的一期，西面為二期，「黃金城道」是整個古北新區的中軸線，長860米，寬50~80米不等，由東至西將古北二期分成南北兩大

塊，北塊分別由和記黃浦、古北集團、城建集團開發的12.5萬平方米土地；南塊分別由虹康集團、華麗集團等即將開發的12.7萬平方米土地，總計將開發建設住宅面積100萬平方米。

目前該區房價水平約7000~10000元／平方米，預計不久的將來，古北新區二期將再度成為上海房市注目的焦點。

○ 中山公園附近

長寧區中山公園一帶，在優越的地理位置及公園綠地的諸多因素帶動下，房地產市場早在90年代初期即已有所表現，尤其地鐵二號線與輕軌明珠線相繼完工通車後，中山公園站週邊更受購房者青睞，如中山大廈、大家源、聖約翰名邸等個案，無論銷售速度或房價皆扶搖直上，令人刮目相看。

2002年伊始，一批商業、辦公大樓紛紛在長寧路中山公園周圍開工興建，加上香港新世界百貨、新寧購物中心的相繼開幕，及預計9月正式對外營業、規

模達2萬平米的「貝多芬廣場」，使得該地段逐漸形成「商圈」的區域特色。長寧路全長6公里，東起曹家渡、西至哈密路，中山公園位于長寧路中段，地鐵與輕軌在此都有設站，大大提高交通的便利性。今年長寧路又掀起第二波房地產開發熱潮，由高層、小高層、重疊別墅組成、規模17萬平方米的「春天花園」，售價8500~12000元／㎡；「兆豐嘉園」由兩棟34層超高住宅及9.5萬平方米商業街組成，預計10月上市，均價8500元／㎡；號稱長寧區第一個蘇州河親水樓盤的「上海花城三期」，均價將達到9000元／㎡；「花園村雅苑」板式小高層住宅開價4800~6900元／㎡。該區4000元／平方米價位的樓盤已幾近絕跡，10000元／平方米單價的個案正逐漸增加。

○ 徐家匯

徐家匯是上海最早發跡的商圈之一，也是城市配套最為成熟的區段，長久以來一直是上海市民公認的高檔住宅區。徐家匯商圈集購物、娛樂、餐飲、旅

遊、金融與信息產業於一身，區域內太平洋百貨、港匯廣場、第六百貨、匯金百貨、東方商廈、美羅城、弘基美食廣場、百腦匯、太平洋數碼廣場等集聚商圈中心，堪稱「上海第一城」，商圈附近高檔住宅、辦公大樓林立，房價及租金水平皆屬高價位。

◎ 徐家匯商圈部份個案售價（2002／06調查）

個案名稱	樓盤位置	參考售價(元 /m²)
上海五月天	天鑰橋路斜土路	8500~9500
匯翠花園	漕溪北路	7500~9000
東方曼哈頓	虹橋路宜山路	9200~12000
青之杰花園	宜山路	7300~9800
亞都國際花園	漕溪北路	6500~9000
尊園	漕溪北路	均價11500

○ 閔行區

閔行區2001年住宅新開工面積206萬平方米，竣工面積205萬平方米，預售面積200萬平方米，銷售金額近100億元，躋身全市第二位。區內有17個個案28個項目獲頒「第二屆優秀住宅小區」獎項，名列全

市第一。

在獲得國家園林區及人居環境獎的基礎上，閔行區將朝成功申請「聯合國人居環境迪拜獎」的目標邁進。為此，年內將積極建設1200畝生態型體育公園、浦江鎮60平方公里城市森林、旗忠鎮大型森林網球中心等綠色工程，進一步提高區域生態環境品質。交通建設方面爭取莘閔輕軌在2003年第一季全線通車，另外，奉金高速公路、滬閔路高架工程、14條公交路線、29座橋樑業已全面啟動，為新一輪房產發展打下基礎。閔行區的住宅市場大致可分為四大區塊，即莘庄站附近、春申路一帶、滬青平公路沿線和顧戴路等，以下為2002年5月市場調查資料：

個案位置	個案名稱	售價(元/m²)	備　　註
莘松路	世紀名門	3700~4300	
顧戴路	東苑半島花園	4300	
銀都路滬閔路	君臨頤和園	5000~6500	
春申地區	上海春城	3100~4000	小高層
春申地區	萬科春申城	3200~3700	小高層

個案位置	個案名稱	售價(元/㎡)	備　　註
春申地區	水仙苑	5000~6500	別墅
春申地區	名都新城	3600~3800	
春申地區	綠地春申花園	3200	多層

○　新華路

新華路東起淮海路，西至中山西路全長2277米，始建於1925年，初名為安和寺，1943年易名為察哈爾路，1947年更名為法華路，1965年改為新華路至今。早期中外開發商沿路興建花園住宅，形成新華路中西文化交匯的高雅人文景觀而聞名遐邇。新華路毗鄰淮海路和凱旋路，近輕軌與延安高架，對外交通相當方便，由於地段與歷史的關係，一向是高所得的居住區，房價自90年代初期的4600元／平方米而至現在的7000~8000元／平方米。

◎ 新華路個案介紹 （2002／06調查）

個案名稱	所在位置	參考售價	規　劃	交屋時間
新華世紀園	新華路726號	均價7200/m²	高層、小高層	2002年12月
新華嘉利公寓	新華路699號	8800/m²	小高層	現房
申亞新村	新華路668號	7500/m²	高層、小高層	2002年底
新華名苑	新華路465號	均價7500/m²	小高層	2002年12月
鴻發苑	新華路2號	1200/m²起價	高層、小高層	現房

1-5 別墅市場分析

據非正式統計，上海目前在建、在售和即將上市的別墅項目多達110個，絕大部份分布在近郊，光是閔行、松江、浦東和長寧四個區就佔上海別墅供應量的80%以上。至2001年底止，別墅類住宅銷售已佔住宅開發總面積近三分之一。

中房指數辦公室2001年底的調查顯示，在購房者中有5%的家庭會選擇別墅，在別墅的客層中約有90%為第二次購房。最近四年的新房交易量，共計5900餘萬平方米，若戶均面積為100平方米，過去四

年當中已有59萬戶左右家庭購買了新房，假設這些置業者在未來2~3年內考慮換房的話，則短期內別墅的潛在需求量將達3萬套以上，長期來看，總需求量應該在7~10萬套。

別墅的購買客層中上海人佔37.08%、大陸其他地區人士佔26.89%、港澳台人士則佔了28.35%，外籍人士購買則僅佔7.68%，若按職業區分，以中高級管理人員所佔比例最高，達43.92%，專業技術人員居次，佔27.85%；私營企業主佔15.36%，自由業和其他職業分別為6.10%和6.77%，這些客層一般具有較強的經濟實力，對生活品質也有較高的要求。至於別墅的承租者以上海人最多，佔35.27%，港澳台佔26.52%，大陸其他地區人士佔23.68%，外籍人士為12.89%。

近幾年上海別墅的平均價格漲幅頗大，自1988年起，以每年近12%的漲幅上揚，遠高於全市住宅平均漲幅，甚至有些個案漲幅高達30~50%。從價格帶分析，去年連棟別墅單價多在3000~4000元／平方

米，總價在60~80萬，相當於市中心一套高檔公寓，獨棟式單價多在5000元／平方米以上，面積300平方米左右，總價150萬以上。目前上海別墅總價在100~200萬元的約佔總供應量一半左右，總價在200~300萬元的中高檔別墅佔18%，300萬以上的佔13%，100萬以下佔19%，由此可看出上海別墅市場的產品結構與消費結構基本吻合 。至於分布狀況，主要集中在閔行（32%）、松江（25%）、浦東（15%）、長寧（12%）、南匯（5%），其他區域佔11%。

◎ 上海別墅市場部份個案售價表

樓盤名稱	平均價位（元／m²）
上海紫園	1800萬以上／戶
鼎邦儷池	25000
天馬花苑	18000
怡東花園	18000
金色維也納	16000
龍柏花苑No3	16000
虹橋高爾夫別墅	15000

樓盤名稱	平均價位（元／㎡）
湯臣高爾夫別墅	14000
雲間綠大地	13000
滿庭芳花園	10000
西郊庄園	10000
當代藝墅	10000
佘山銀湖別墅	9000
羅山綠洲別墅	8600
東郊長島別墅	8000
同潤別庄	7500
西郊華城	6800

綜觀別墅市場熱銷原因為：

1. 區位適中：與市中心區距離多在15~30公里之間，車程也在30分鐘以內。

2. 價格合理：連棟別墅總價與市中心公寓的價格相當。

3. 出租容易：境外人士尤其是外商企業的高級幹部，一直是別墅租賃市場的主力。

4. 回報率高：好租、租金又高，回報率高，是

投資客最愛的產品。

5. 升值較快：具抗跌性、增值快。近兩年升幅高達30%以上，一般住宅望塵莫及。

6. 質量提升：開發商不斷以較好的規劃、營建品質來創造市場差異性，博得青睞。

7. 走勢看好：城市土地有限，住宅郊區化已然形成，市場需求短期依舊強勁。

有人說，2002年是上海的別墅年，來自台灣、香港、溫州的投資客掀起了上海別墅投資熱潮（西郊庄園中一套3500萬元人民幣的超級大別墅買家就是台灣人）。現在應是進場時機，不過建議投資人儘量選擇市中心、虹橋、古北新區附近高級住宅區及張江、金橋等人文氣息較高的區域，有獨特建築特色的別墅較具增值性。

其次，從市場平均租金收益率來看，別墅的收益率明顯高於一般公寓住宅，位於虹橋的「滿庭芳花園」，年均回報率雖僅8.3%，但兩年來土地價格卻上

漲近三倍，若是現在拋售，其投資回報率之高可想而知。從各類租賃物業的入住率分析，別墅的平均入住率始終保持較高的水平，達80%以上，遠遠超過高檔公寓和酒店式服務公寓65~70%左右的入住率，且承租對象多為外籍人士，租賃預算主要集中在1000~5000美元／月，而外籍人士平均增長率為14%，隨著中國加入WTO，外商投資大陸門檻降低，將會有更多外籍人士湧進上海，別墅租賃市場潛力無窮。

但面對120多個個案，要從何下手呢？這裡提供經過評選的**《上海十大著名特色別墅》**給讀者參考，分別是**上海紫園**、**天馬花苑**、**湯臣高爾夫別墅**、**西郊庄園**、**銀濤高爾夫別墅**、**佘山銀湖別墅**、**東方夏威夷**、**九洲大唐花園**、**湖畔佳苑**和**綠洲比華利**等。另外，**江南文化園**、**風荷雲墅**被特別推薦為上海雙拼園林式別墅和雙拼現代式別墅。

1-6 曙光再現的辦公市場

經過多年的谷底低迴之後，上海辦公市場在2002年第一季出現溫和反彈的現象，出租率節節升高、空置率下降，預料辦公市場將漸走出黑暗重現黎明曙光。

過去上海辦公樓多為只租不售，形成這種市場特色的原因是：(1)上波供應量過大，導致租金下跌，一般企業紛以租代購來節省辦公成本；(2)5A甲級辦公樓的主要使用客戶多為歐、美、日等外商公司，其都採租用方式因而帶動租賃市場的熱絡；(3)地段較好的高檔辦公樓出租率都在95%以上，即使售價高達2000~2500美元／平方米，租金若按0.6~0.8美元／平方米／天計算，租金回報率仍達到8~12%。在租金高回報率和銀行利率不斷下調情況之下，一些企業開始考慮改變「以租代購」的初衷，而採取購置擁有的方式，無形中加大了辦公樓的市場需求量，這些需求主

要來自大型金融機構及近幾年大量興起的民營、私營企業，其目的在於短期內既能控制公司運作成本，又可獲得長期可觀的資產增值空間；此外，股市走勢低迴，存在不穩定的風險，為分散投資風險，投資人紛紛向房地產投石問路，而一向風險較低、出租率高、回報率高的辦公樓產品便是投資客的首要之選。

2002年上半年交付使用的幾棟甲級辦公樓，不僅租金大幅上揚，入住率也快速提升，海洋大廈1月開盤，半年來出租率已達90％。租金從0.2美元／平方米／日升到0.5美元／平方米／日，南京西路的中欣大廈1月開盤，租金從0.4美元／平方米／日，僅半年時間就上漲至0.7美元／平方米／日；外灘中心中低樓層已接近滿租，租金從0.3美元／平方米／日提升到0.6美元／平方米／日，租金水平較三年前提高二至三倍。位於南京西路辦公圈的中信泰富廣場2000年開盤時日租金0.3美元／平方米，目前為0.6～0.8美元／平方米／日；淮海中路辦公圈的中環廣場，開

盤時租金0.3美元／平方米／日，目前則達到0.7～0.8美元／平方米／日的水準。

據調查，最近幾個月浦東小陸家嘴地區甲級寫字樓租金一直保持在較高水平且穩步上揚，平均入住率85%以上，高檔寫字樓日租金每平方米1美元以上，求租者仍絡繹不絕。1999年該地段辦公樓售價只有1400美元／平方米，而現在上漲到2000美元／平方米，上漲幅度達到43%。區內的「東銀大廈」2002年5月份開盤，兩個月就售出50%，其中60%為投資用途。至2001年底止，小陸家嘴地區企業入住情況包括銀行、保險、證券等在內共123家，其中外資銀行49家（花旗、渣打、匯豐等三家已將中國地區總部或營運總部設於此）、外資保險機構11家、外資財務公司等金融機構3家、中資保險公司7家、中資證券公司40餘家、中資證券公司代表處60家。從土地批租成交記錄情況來看，陸家嘴地區未來三、四年內甲級寫字樓供應量將十分有限，預料此區租金仍將保持平

穩增長的態勢。

虹橋開發區在1995年之前，曾經是上海高級辦公樓的代名詞，隨著浦東陸家嘴、淮海路及南京路新建甲級辦公樓的相繼完工而日趨沒落，入住率從90%降至62%，租金也由2美元／平方米／日跌至0.4美元。2001年下半年上海辦公市場逐步回升，一些跨國、外商公司和大、中型中資企業紛紛進駐，促使市場入住率回升至82%，租金水平亦升至0.5美元／平方米／日。2002年7月虹橋開發區出現一棟55層超高、總建築面積達13萬平方米的「上海萬都中心」甲級辦公樓，可望為虹橋開發區辦公市場帶來新的競爭優勢。

◎ 2002年辦公市場主要供應量（單位／㎡）

區　域	個案名稱	總建築面積	辦公部份面積
黃浦	外灘中心	190000	83000
	來福士廣場	130000	80000
	金帆大廈	73248	73248
	海洋大廈	48056	48056
陸家嘴	信息大廈	101235	57000
	浦發銀行大廈	74459	54000
靜安	中欣廣場	66000	66000
盧灣	新世界大廈	133120	65000
長寧	萬都中心	132000	90000

1-7 年輕人最想買什麼房？

上海年輕白領日增，但經濟能力不足以在內環線附近購買目前主力商品房（二房100平米、三房125平方米），一房或小二房（面積在45~65平方米之間）是這些族群的最佳選擇。現階段市場上一房或小二房的產品長期被忽略，可供應量在總供給量中的比例小於3%。

根據一份房地產市場調查顯示：88.7%的受訪者想購買50㎡或50㎡以下的房子，60.3%希望空間設計能滿足二人需要，54.3%為女性，96.7%的受訪者表示希望居所周圍能有方便的交通系統；65.6%的受訪者不能接受租用自助洗衣房，需要預留洗衣機空間；78%在合適價格的情況下，願意購買個性化精裝修房；71.2%的受訪者需要酒店式服務。受訪者認為社區必須配備的生活設施依重要程度分別為：24小時便利店（92.1%）、健身房（80.1%）、小型圖書館（68.2%）、羽毛球室（57%）。

1-8 小套型住宅後市仍然看好

近年來，上海房地產市場中二房二廳、二房一廳及一房一廳的小戶型產品熱銷不衰，供不應求，成為市場的主力房型。據分析，這是消費群體發生變化所致，前幾年購房的主力群體多是一些有積蓄、年紀稍長的中年客戶，這些客戶一般都有上學的小孩，有的

還有老人，選擇三房產品是必然的。經過幾年的發展，這部份客戶大都已塵埃落定、解決了住房問題。現在購房群體出現年輕化趨勢，青年人成了購房主力，細究中心城區小戶型住宅迅速走紅的原因，應歸結於繁華市中心的便利、全裝修標準的物超所值、配套服務的盡善盡美，另一方面退稅政策也鼓勵此一群體提早購房，進入有產階級的行列。

加入WTO之後的上海正以海納百川的氣勢，吸引全球的菁英志士集聚申城，將大大提升小戶型住宅或工作室的需求，據分析，上海市小戶型的需求量將達到6~10萬套，而目前供給量還不及1萬套，供不應求的態勢相當明顯，一些小戶型的個案，如「青年匯」、「藍朝部落」、「自由自宅」、「金銀匯」等及「上城UPTOWN」的小戶型住宅單位都造成搶購熱潮，在自住者首選、投資者追捧的情況下，短期內小戶型住宅的後市依然相當看好。

案　名	金銀匯	MY CITY	虹橋首席	藍朝部落	樂福一族
區　段	黃浦區	普陀區	閔行區	靜安區	虹口區
規　模	570套	646套	172套	560套	130套
工程進度	2002/06交房	現房	2002/07交房	2002/08交房	2003/03交房
面　積	36~75平方米	30~64平方米	42~50平方米	24~56平方米	48~52平方米
總　價	38~90萬	16~35萬	20~27萬	16~40萬	30~40萬

但是，投資小戶型住宅也有一定的風險存在，例如：小戶型住宅單價往往比較高、使用功能的合理性較差，在相同租金考量下，二手房對小戶型產品的替代性較高，且小戶型住宅並非簡單家庭的終極產品……等，加上市場供給的快速增長，所以長遠來看，兩房、三房的產品才是比較穩當的投資標的。

1-9 港澳台紛組購房團到滬淘金

2001年8月1日內外銷房並軌以來，港澳台人士紛紛組團到滬購房，2001年上海商品房買賣中，境外人士購買的比例佔3%，其中屬於中高檔的住宅大部份被港澳台同胞入主。2001年8月，港澳台人士購

房套數87套，比7月增長67%；9月份則為98套，與1~7月每月平均成交43套相比，漲幅超過100%。

港澳台人士看中上海房產的主要原因為房價相對較低、租金收益高。目前上海房屋出租投資回報率是8~10%（也就是說一套房用來出租大約十年就可以回本），而台灣和香港的回報率分別是2~3%和4~5%，其房價則僅僅是台灣的三分之一、香港的六分之一。

根據調查，這些買家選房的標準價位在6000~13000元／㎡間，總價承擔能力在70~100萬元的佔30.21%；每戶總價100~150萬元的佔28.37%；50~70萬元的佔14.47%。對區段的選擇，徐家匯39.91%、浦東17.33%、靜安區則有11.93%。自住房一般要求三房、150㎡以上，出租用途則以二房、120㎡為主。置業原因自住佔43.2%，投資42.08%，渡假13.46%。相對來說，來自港澳台的買家特別偏愛市中心區的高級住宅，對小區配套的要求也比較高，大多希望有游泳池、網球場的會所設施及24小時保安系統、知名

品牌物業管理公司。比較注重發展商實力，喜歡買港澳台知名房地產品牌，如新鴻基、和記黃浦、嘉里、湯臣等開發商興建的房子。

部分個案境外客戶所占比例

個案名稱	區域	售　價	外籍客戶所占比例
菊園	浦東	均價9000元/平方米	30%；其中21%？港澳台人士，9%？歐美人士
匯龍新城	盧灣	6000-8500元/平方米	20%；其中15%？港澳台人士，5%？歐美人士
東方巴黎	徐匯	7000-12000元/平方米	20%
東方曼哈頓	徐匯	9000-14000元/平方米	20%
嘉里華庭	長寧	均價2200美金/平方米	90%

1-10 商鋪是房地產投資熱點

在上海房市盛傳：「買鋪位比買房更保值」、「金鋪銀鋪不如一間商鋪」、「千金易得，商鋪難求」，主要是因為商鋪的供應量遠遠小於住宅，且各區皆加緊舊區改造和舊房拆遷的步伐，原先街面店鋪的經營者短期內還是得找到新的經營點，加上來自溫州、無錫等地的外來投資客，看準上海商鋪的錢景進

場搜購，造成上海商舖市場「有行無市」搶購的熱絡景象。據一項針對商用房的調查所獲致的結果顯示，82%的人選擇商舖，對辦公樓有投資興趣者僅佔18%；投資目的作為出租用途者為55%，自營者為35%；對價位的承受度為5000~10000元／平方米佔40%，15000元／平方米以上佔30%；對於面積的選擇為80~100平方米佔31%，50~80平方米佔21%，150平方米以上佔20%。

90年代時，上海的商業用房面積僅385萬平方米，2001年商業用房面積超過1200萬平方米，十年增長約三倍，但人均商業用房面積尚不足0.8平方米，比90年代的香港還低，因此上海商業用房應該還有相當大的發展空間。

按上海商舖的市場行情現況，租金收益可達10~12%的投資回報率，而且出租期限一般都至少三年以上，出租回報比住宅相對穩定，所以更有投資的價值。目前市場上總價300萬／套以下的商舖已少之

又少，絕大部分都在300~500萬／套左右。

上海市中心幾個繁華商業地段的商舖租賃需求遠大於供給，租金也在穩步上升。主要商業街道的舖位每平方米的年租價皆已達到10000元以上，例如淮海中路（陝西南路至重慶路段）門面租價高達20000元／平方米／年；南京東路門面租價18000元／平方米／年；南京西路門面租價15000元／平方米／年；華山路門面租價14000元／平方米／年。就連淮海中路襄陽市場的攤位2001年日均租金為28元／平方米，到2002年已漲至40元／平方米，漲幅高達42.85%，且少有人願意轉讓，由此可見商舖受市場追捧的程度。

由於商舖租金居高不下，供給量又相當有限，尤其頂級商業地段的商舖，開發商更存惜售心理，多採長線投資方式，只租不賣，使得商舖倍顯奇貨可居。如欲選擇商舖作為投資標的，建議從大社區或新興商業區的二手商舖下手，單價較低、未來增值潛力亦相

對較高，也可選擇新建的城市交通要道附近，尤其是軌道交通旁或新建地鐵站車站，這些地方往往隱藏著巨大的商機。

在這裡提供幾個**投資商舖的祕訣**：

(1)**樓層特徵**：一樓商舖雖價格較高，但往往好出租、租金較高、增值也較快，對投資者最有保障。此外，臨街狀況、面寬、能否配備瓦斯、垃圾處理等，都是承租對象重視的問題。

(2)**立地條件**：最簡單的判斷方式就是「快餐店指數」，只要附近出現肯德基、麥當勞快餐店，就可證明該地段的立地條件了。

(3)**市場定位**：類似「電腦一條街」、「美食一條街」、「服飾一條街」等，瞄準市場定位可達到事半功倍的效果。

(4)**面積**：大部份連鎖店普遍能接受80~120平方米的商舖，因此較具投資價值，連鎖藥房的店舖面積要求為50~200平方米、便利店為40~100平方米、美容

美髮、電信、眼鏡等連鎖店對面積的要求為80平方米。

商舖貸款一般不超過合同價款的60%，貸款期限也多為十年，銀行對商舖貸款者的審核往往比住宅貸款嚴格。此外，上海的商用房地產目前尚未併軌，仍然有內、外銷之分，國人在選擇時不能不注意。

1-11 酒店式公寓市場大有可為

據一份來自上海市外經貿部門的統計資料顯示，截至2002年4月底止，上海批准的外商投資企業達到25679家，其中世界500大企業已有256家跨國公司在上海投資。由於外商在上海的投資年年增長，派駐上海的外籍幹部已超過60000人（不含港台），對住宅的需求也越趨殷切，這些外籍人士、海外歸國人士、港台經營管理者及非上海本地的高級商務人士通常都較講求安全、服務，因此除別墅外，市中心的酒店式服務公寓便是他們的最佳選擇。

不久前荷蘭某上市房地產投資基金以8340萬美金的代價，收購一棟盧灣區濟南路的酒店式服務公寓，靜安區兩棟營業中的酒店式公寓也順利完成轉讓交易，由此可見酒店式公寓市場需求日益擴大，但供應量仍顯不足，已經成為海外投資者進軍上海首要選擇的投資標的。目前上海酒店式公寓大多集中在靜安、徐匯、長寧及浦東等區域。

作為服務非本地商務人士短期居留的物業類型，酒店式公寓在房型規劃上，客廳和餐廳的面積一般都比商品房大，以一房及兩房為主力房型，一房面積多在60~90平方米，二房為100~130平方米，三房面積跨度較大，從130~250平方米不等，裝修較為豪華，含傢俱每平米約350~450美金，公共設施也較齊全，服務水平比照星級旅館，租金標準當然比一般住宅高出許多。

茲列舉幾個較具代表性的個案以供參考：

部份酒店式服務公寓租金行情表：

單位：美元

案　名	位　置	面　積	租　金 (元／月)	單　價 m²/日	備　　註
華山公寓	靜安區 華山路688號	215m²(3R) 245m²(28F)	5200元 5500元	0.7-1.0元	物業費含獨立電話二線、會所卡二張 每周室內清潔二次50元／月 車位租金260元／月
麗晶苑 somerset	盧灣區崇德路	106m²(2R) 148m²(3R)	2400-3000元 3200-4200元	0.7-0.94元	30%日本人承租
衡山路 41號	徐匯區 衡山路41號	88m²(1R) 109m²(1R) 189m²(2R) 166m²(2R) 180m²(3R) 196m²(3R)	2600-3000元 3300-3500元 4700-5200元 5300-6300元 6000-7400元 7400-9000元	0.8-1.1元	低樓層 高樓層 總計164套
THE ASCOTT	浦東 陸家嘴金融區	168m²(3R) 86m²(1DK) 377m²(6R)	4550元／月 2500元／月 12000元／月	0.9元 1.06元	有view 共計240多套

1-12 高檔住宅均價超過萬元／平方米

過去上海的高檔住宅樓盤（台灣所謂的豪宅）大多集中在徐匯、長寧和靜安三個區域內，但近幾年隨著城市的快速發展，有了新的變化，市中心黃浦江、蘇州河沿岸的平均售價高達17000元／平方米，為全市最高，其次是虹橋、古北地區和建國路、華山路與鎮寧路一帶以及徐家匯、人民廣場輻射區域，價格在8500~12000元／平方米。

據一份市場統計數據顯示，2002年第一季上海上市的高檔樓盤達10個之多，總建築面積42萬平方米，新盤均價升至11470元／㎡，第二季上市、在售的高檔樓盤更多達20個，總面積達160萬平方米，2002年下半年到2003年上半年高檔住宅上市總面積將在400~500萬／平方米左右，接近前幾年的總和，且均價10000~15000以上的個案將明顯增加，如古北中央花園（95萬平方米）、中凱城市之光（23萬平方

米)、世茂濱江花園二期(70萬平方米)。

從價格分佈結構來看,均價在每平方米7000~10000元的住宅,仍是高檔住宅市場的主流,但其比例正逐年減少,均價在每平方米15000元以上的高檔住宅比例,目前穩定在11%左右。2001年上海願意購買65萬元以上中高檔住宅的購房者比例為16.51%,較2000年上升8.7%,絕大部分集中在66~75萬的總價帶,而購屋能力大於100萬元的僅有6.44%。

一般相信,上海高檔住宅未來兩、三年內,市場的供給量仍會持續增加,買氣也會持續暢旺,至於價位亦將呈穩中有升的局面。以徐家匯「東方曼哈頓」為例,在2001年9月第二期最初推出的均價為9300元/平方米(計404套,大陸與境外人士各佔66%和34%),近期開盤的二期第八、九座定價約在12000元/平方米,短短八個月升幅即達29%。

1-13 外地購房者比例居高不下

上海樓市結構中，外地人、境外人士的購房比例正逐年上升。2002年1~6月購房者中上海本地人佔75%、外地人佔20%、境外人士佔5%。2000年上海預售商品房銷售超過11萬套，其中本地購房者佔88.3%，外地佔10.4%，境外人士佔0.9%；2001年預售商品房接近15萬套，本地所佔比重略降至81.5%，外地購房者上升到16.1%，境外人市佔2.0%。據統計，2002年一至六月上海的樓市消費結構仍延續此趨勢，外地購房者比重約已佔到20.1%，境外人士則提升至5.7%。在高價位住宅的客層中，外地人士佔30.9%，境外人士的比例更高達22.7%。

由此可看出，連續兩年上海房地產市場交易量都呈大幅成長，其中上海本地的購房比例並無明顯上升，反而微幅下降，隨著藍印戶口政策的取消，外地購房比例可能會稍稍下降，但一般預料，境外人士在

購房客層中所佔比例將會有所上升，外籍消費客層仍以港澳台為主，市中心區內7000~12000元／m²、兩房及三房的高級住宅和別墅仍是主要購買產品，購房目的以投資、出租居多。

1-14 水景住宅仍是市場寵兒

近年來上海房市流行水景住宅，凡是跟水沾上邊的個案幾乎全部順銷，不管是天然的、沿江沿河的水景住宅或人工塑造的田園水景住宅，皆受購房者廣泛關注。

上海的自然水系比較發達，黃浦江和蘇州河從中心城區穿過，與眾多支流交織成豐富的自然水系系統。黃浦江全長82.5公里，貫穿上海匯入長江，是最具上海代表性的黃金水道，雖有舉世聞名的外灘，但兩岸環境尚未形成優美的城市風貌。蘇州河又名吳淞江，源于太湖，在上海外白渡橋匯入黃浦江，全長125公里，上海境內54公里，貫穿中心城區20公里，

河道曲折，河岸較長，交通條件與生活配套設施也比較齊全。蘇州河沿線樓盤基本價格在6000元／平方米左右，從外白渡橋到外環線房價自10000~4000元／平方米不等，呈現東高西低的態勢。

十．五期間（2001~2005年）上海市政府將投入360億元人民幣，構建一個融「安全、資源、環境、景觀」為一體的和諧水環境。由黃浦江——蘇州河——外環西河——新涇港所行成的水環，完成之後將給上海市中心區戴上一串美麗的「水項鍊」。

2001年四月份中房指數上海典型指數舉辦「水景住宅推廣月」活動，掀開水景住宅熱賣的序幕，以水景為項目題材的樓盤成為炙手可熱的焦點。根據調查，有68%的上海市民對水景住宅情有獨鍾，並認為是今後流行的趨勢，同時又有相當大的升值空間。從市場行情來看，水景住宅的均價要比同地段、同檔次的樓盤，高出7~10%，其升值幅度更大，2001~2002年近一年的時間，水景住宅的平均漲幅達到12%，而

市場的平均漲幅為6%，據統計，目前上海開發的1000多個樓盤中，親水概念樓盤近60個、人工打造水景的住宅樓盤有近80個。

這裡列舉部份水景住宅的售價供作參考：（2002年6月調查）

黃浦江沿岸

- 仁恒濱江園No2　商城路99號
  （1350~2800美元／m²）
- 世貿濱江花園　濰坊西路1號
  （12000~19000元／m²）
- 新外灘花苑（一期）　東大名路888號
  （6000~18000元／m²）
- 菊園（二期）　浦東南路1158號
  （7000~16000元／m²）
- 藝術傳家堡　即墨路8號
  （6800元／m²起價）

蘇州河沿岸

- 河濱豪園北　蘇州路668號
  （7000~16800元／m²）
- 水景苑　新閘路138號
  （7000~12000元／m²）
- 靜安河濱花園　西蘇州路85弄1號
  （6000~8000元／m²）
- 上海知音　長壽路1012號
  （5500~8000元／m²）
- 半島水花園No2　西康路1518弄9號
  （6700~7900元／m²）
- 中遠兩灣城　中山北路1878號
  （4500~7000元／m²）
- 秋水雲廬　長壽路30號
  （5800~6000元／m²）
- 富麗花苑　江寧路1286號
  （4000~6000元／m²）

・大華清水灣　中山北路3900號

（5700~5800元／㎡）

・水岸豪庭　光復西路1185號

（4200~6500元／㎡）

・水愛長寧　長寧路1306號

（5200~6000元／㎡）

其他水系及人造水景

・綠洲比華利花園　明華路366號

（均價7000元／㎡）

・天馬花苑　松江趙昆公路3918弄

（1300~1900美元／㎡）

・中凱城市之光　石門一路、大沽路

（8000~12000元／㎡）

・東方夏威夷　滬南路5388弄

（130萬元~300萬元／套）

・聖淘沙花園（三期）　顧戴路2199弄

（5000元／㎡起價）

・陽光愛琴海　莘松路、場西路
（均價3600元／㎡）
・九洲大唐花園　滬松公路1789弄
（4500~6800元／㎡）
・西郊庄園　金豐路588號
（300~3500萬元／套）
・佘山銀湖別墅　泗陳路、方松路
（200~500萬元／套）

1-15 健康住宅漸受重視

國民所得提高以後，人們對住宅的需求會漸漸從滿足居住條件走向追求舒適、健康，上海近年來普遍興起「健康住宅」的居住概念，亦即在「以人為本」的基礎上，利用自然條件和人工手段來創造一個有利於人類的舒適、健康的生活環境，也就是說健康住宅的開發應滿足居住環境的健康性、安全性、環保性、自然性和保障性，對居住者生理、心理和社會等多層

次的健康提供保障。

所謂「健康住宅」的必備條件包括日照、採光、通風、綠化、環保、空間尺度、節能與不使用含有害化學物質的建材等。對於居室空間的尺度建議如下：

◎ 健康住宅室內空間面積標準建議 （單位／㎡）

項目	最低	一般	高標準
客廳	14	18	25
主臥室	12	14	16
次臥室	8	10	12
廚房	5	6	8
餐廳	6	8	10
主衛浴	6	7	8
次衛浴	3	4	5
儲藏室	3	4	6
書房	6	8	10

此外，尚須符合以下15項最低標準：

1. 會引起過敏症的化學物質的濃度很低。
2. 儘可能不使用較易擴散的化學物質的膠合板、牆體裝修材料等。

3. 設有換氣性能良好的換氣設備，能將室內污染物質排至室外，最好使用中央換氣系統，進行定時換氣。
4. 在廚房灶具或吸煙處，須設局部排氣設備。
5. 起居室、臥室、廚房、衛浴空間要常年保持在17℃~27℃之間。
6. 室內濕度全年保持在40%~70%之間。
7. 二氧化碳要低於1000PPM
8. 懸浮粒濃度要低於0.15㎎／㎡。
9. 噪音要小於50分貝（A）。
10. 一天的日照要確保在三小時以上。
11. 設足夠的照明設備。
12. 住宅需有足夠的抗自然災害的能力
13. 具有足夠的人均建築面積，並確保私密性。
14. 要便於護理老齡、殘障者。
15. 因建築材料中含有害揮發性有機物質，住宅竣工後需隔一段時間才能入住，期間要進行

換氣。

1-16 在建軌道沿線房價分析

交通建設的普及為沿線住宅區帶來出入的便利性，也是促進房價升值得主要動力。當時地鐵一號線完工通車後，莘庄的房價在短短兩、三年間，幾乎翻了一倍，就是最有力的證據。上海市在2005年之前將加緊軌道交通的建設腳步，因此選擇沿線的樓盤，其投資效益遠景將指日可待。

這裡介紹地鐵一號北延伸段及明珠線二期東南半環線附近幾個個案供買房參考：

○ 地鐵一號線北延伸段

個案名稱	座落位置	售　價	交屋時間
盛世家園	高平路交城路	3100~3700	2002年12月
錦灝佳園	延長路152弄	3950~5000	2002年10月
新梅共和城	廣中西路99弄	4800~5800	
歌林春天	宜川支路833號	4300~5800	2002年8月
三泉家園	三泉路999號	3400~3900	2002年11月
大寧綠灣	宜川路778弄	3950~4400	2003年4月

◯ 明珠線二期東南半環線

個案名稱	座落位置	售　價	交屋時間
瑞虹新城	臨平路333	均價6800	2003年3月
澳麗花園二期	浦建路66號	4300~5900	2003年3月
紫虹嘉苑	周家嘴路890號	4400~5800	2002年底
東方都市景苑	公平路750號	4600~5900	現房
中皇外灘	周家嘴路梧州路	4300~6300	2002年12月
東方城市花園	浦建路243號	均價5000	2003年8月
香港麗園	通州路188號	4400~6400	2002年7月

第二章

關於購房

2-1 如何選擇信譽良好的開發商？

買房子可是大筆金額的消費，不能不慎重其事，尤其是預售期房，若是買到信譽不良的開發商蓋的樓盤，也許會出現品質瑕疵，更甚者可能無法如期完工，屆時落得血本無歸。

上海大大小小房產開發商達數千家，要如何選擇呢？其實並不困難，房地產管理部門對房產開發商設有資質評定（一般分為一、二、三級）辦法，且每年都會從事評鑑考核，不符標準的將遭降級或撤消資質等級。自2000年開始舉辦的「上海市優秀住宅」評選，獎項包括優秀住宅金獎、優秀小區規劃設計獎、優秀房型獎、小區生態環境獎、住宅科技獎等；另外自1997年起每年皆舉辦的「上海樓市50強」（包括銷售面積與總銷金額），都可提供購房者買房時挑選開發商的參考依據（推案量大小並不與公司信譽同等號）。上述兩項評選榜上常客有仁恒房產、綠地集

團、中環投資、大華集團、東興置業、中遠兩灣置業、萬科房地產、复地集團、奧林匹克置業、達安企業、靜安置業、上投房地產、閔行房產、中凱置業、東苑瑞興置業、東方金馬房產、湯臣房地產、世茂房地產、嘉里房地產、東方海外、康橋半島房地產等。

購房前多方打聽開發商及代理商的信譽是不可忽視的，包括該公司的資質等級為何？過去興建樓盤品質如何？是否曾經發生售房糾紛？物業管理執行情況如何？配套設施有否到位？……等一切關係買房者權益的事宜，審慎下訂，便無後顧之憂。

2-2 預訂協議內容應注意什麼？

未取得預售許可證的房產項目推出銷售時，只能以「預訂」方式行之，並收取小額定金（一般為數千元至一、二萬元不等），購房者在與開發商簽訂商品房預訂協議時，應該注意下面三個問題：

(1) 「定金」不等於「訂金」。在預訂協議（或

認購書）中應約定支付「定金」而非「訂金」，按照《定金罰則》的規定，「訂金」只對購房者單方面處理，無法針對開發商有所約束。

(2) 在簽訂預訂協議時應要求開發商提供商品房預售合同文本，看其中是否有不公平條款或與自己購房意圖不符合的條款，如無異議，應要求提供或影印作為預訂協議之附件，避免將來正式簽約時產生不必要的紛爭，也可防止開發商預售合同無法達成一致為由，而將已升值得房屋另售予他人。

(3) 協議中必須約定開發商將房屋另售他人的賠償條款，《擔保法》的解釋，如在預訂協議中僅有定金擔保條款，則買賣雙方均有權在承擔雙倍返還定金或定金被沒收責任後，將房屋另售他人或不予購買。因此，購房者如確有購買意願，應在協議中約定，如開發商擅自另售他人，除雙倍返還定金外，尚應將另售他人的增值部分作為賠償，如此才能確保預訂協議的履行。

2-3 如何簽訂買賣合同？

房屋買賣過程中存在著許多陷阱，稍一不查就會陷入購房糾紛的深淵，為避免吃虧上當，在簽訂買賣合同時必須小心謹慎，為保障消費者權益，最好聘請具房產專業的律師陪同簽約。

雖然房產管理部門、消費者保護團體皆有提供房屋買賣合同範本，但是長期以來開發商都採用自己制訂的版本，條文多偏袒賣方，尤其在房產景氣處於「賣方市場」時，購房者只能任其宰割、無計可施。儘管如此，購房者在與開發商簽訂買賣合同時，應站在保護自身權益的立場，據理力爭。

在簽訂合同之前，購房者必須要求審核開發商的「七證兩書」。即《國有土地使用證》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》、《建築工程開工證》、《房屋所有權證》、《銷（預）售許可證》、《工程質量竣工驗收核驗證》；「兩書」則包括質量

保證書及房屋使用說明書。

關於合同條文部份，應該注意下列幾個重點：

(1) 買受人有權知道與房屋相關的施工進度、設計、施工、監理、測量、物業管理機構的資格，有權取得或查看與房屋相關的設計文件、法律文件。

(2) 對於房屋面積的計算，應比照《房產測量規範》規定，屬於公攤部份應詳細說明包含區域、面積及分攤比例。若面積有所出入，應參照《商品房銷售管理辦法》及上海市房地局於2002年5月27日發佈《關於預售商品房交付使用時建築面積增減處理辦法的通知》之規定，載明責任歸屬與罰責。

(3) 房屋銷售廣告和宣傳內容必須列為合同補充條款或附件，視為合同的一部份。

(4) 如套型與設計圖紙不符，或尺寸超出約定範圍，應於合同中約定處理方式。

(5) 若商品房規劃設計變更時，開發商應按《商品房銷售管理辦法》中規定時間與處理方式辦理，否

則買受人有權退房，開發商須承擔違約責任。

(6) 開發商須保證實際交付的房屋，工程與建材設備質量不得低於各項規範的要求，如無法達到此標準，買受人有權要求退房。

(7) 詳列小區公共區域綠化面積、植栽種類、配套設施位置、面積、設備內容數量及交付時間，並載明延遲交付的違約處理方式。

(8) 明訂房屋交付程序與時間，及延遲交付的違約處理方式。

(9) 明確約定貸款額度及年限，避免因政策改變無法貸款或額度不足而引起糾紛。

一般國人對大陸相關法規多不甚瞭解，因此最好請當地律師陪同簽訂買賣合同，上海購房法律服務費用的收取標準如下：（僅供參考，各律師事務所收費標準不同）

・代為審查開發商資質、信譽……………500元／件

・代理當事人與開發商談判、簽合同……1000~3000元／件（視房屋總價而定）

2-4 什麼樣的房子不能買？

大陸法律明文規定有些房屋是不能買賣的，私下買賣這種房屋，不但不能受到法律的保護，不能辦理產權登記過戶手續，更無法正常使用房屋，常會落得。為避免房財兩失的情形發生，在購房時必須特別留意以下幾種房屋不能買：

(1) **違法建造的房屋**。法律明文規定買賣或以其他形式非法轉讓土地者，沒收非法所得、限期拆除或者沒收在非法轉讓土地上新建建築物和其他設施。

(2) **屬於臨時性的房屋**。法律禁止買賣因國家建設需要，臨時建築的房屋，該種房屋可能隨時遭到拆除，沒有長期使用的保障。

(3) **在租賃土地上建造的房屋**。賣方租賃土地，並無批租，沒有法律上土地所有者身分，即使投入建

房資金、維修資金及土地租金，也無權銷售房屋。無房屋所有權的人將房屋所有權轉讓給他人是違法的。

(4) **沒有合法產權證明文件的存量房**。無論是存量房或是開發商興建的商品房，都應擁有房地產管理部門頒發的《房屋所有權證》，或者房屋產權登記文件，沒有產權證明文件私下買賣，房產交易管理部門不予辦理產權過戶手續。

(5) **產權有爭議的房屋**。有兩個或兩個以上單位、個人向司法機關、房產管理部門申請擁有房屋所有權、土地使用權的全部或部分，而司法機關、房產管理部門尚未作出產權裁決或行政決定，爭議的任何一方或其他單位、個人都無權處置該房屋。

除了上述5點之外，購房者**還需注意欲購買房屋是否為法院裁定限制產權移轉的房屋；是否為未經抵押權人或銀行同意轉讓的抵押房屋；是否為未經共有產權人同意轉讓的共有產權的房屋**。

2-5 準現房與預售房那種划算？

上海房地產的二級市場分為**期房**、**準現房**與**現房**三種樓盤型態。

所謂「期房」也就是一般慣稱的預售商品房。預售房價格通常比現房低，儘管現在預售許可證申請門檻提高了，但離完工交房還有一段時間，所以購買期房是風險與利潤並存的，其最大的風險在於無法準時取得房屋或房屋質量與當初承諾不符。現房可以看得到房屋的現況及配套，也不必擔憂買期房的風險，不過，暢銷樓盤往往在預售時皆已售罄或僅剩樓層、房型、朝向較差的，選擇性較少。至於準現房，雛型已現，交房日近，不必長久等待，因而普受市場歡迎。至於地段不錯、屋況尚可的二手房，有時也不失為可考慮投資的標的。

準現房應具備以下條件：

(1) 結構封頂，離交房時間不超過半年，土建工

程已基本完成。

(2) 建築外觀、風格、規模已經顯現，買家較具信心。

(3) 配套基本齊全，既使不齊全，在短期內也可完成。

購買準現房同時亦應考慮其地段、價格、環境、配套、交通及施工品質等多重條件。以下介紹幾個條件不錯的現房及準現房供買房參考：

現　房

- 鴻發苑　新華路2號　12000元／m²起價
- 嘉瑞花苑　肇嘉濱路243號　5050~7200元／m²
- 衡園　肇嘉濱路201號　6200~8000元／m²
- 愛儷軒　鎮寧路98號　9800~13500元／m²
- 嘉里華庭　華山路1038弄　均價2000美元／m²

準現房

- 流晶逸彩　虹中路460弄　4200~5400元／m²
- 泰榮苑　水城路680號　5000~7000元／m²

·水愛長寧	長寧路1206號	5300~6000元／m²
·秋水雲廬	長壽路30號	5800~6000元／m²
·大華清水灣	中山北路3900號	5700~5800元／m²
·新華世紀園	新華路728號	均價7200元／m²
·匯龍新城	徐家匯路515號	6000~8500元／m²
·黃浦新苑	麗園路333弄	5500~6800元／m²

2-6 住宅朝向的重要性

台灣對於住宅的朝向要求並不殷切，在上海（應該說全大陸）則不然，因為大陸氣候四季分明，尤其冬天北向的房屋室內氣溫通常要比南向低個4、5度，南北朝向的日照時間也有所差異，多少會影響居住品質，甚或人體健康。

傳統觀念上，住宅朝向以正南為最佳，東西次之，朝北最差。在房價上，同層南北不同朝向的價格平均相差15~20%，甚至更高。雖然一般承租人對於房屋座向通常要求不高，但是，若以買房作為投資工

具，不能只考慮出租問題，也應考慮將來轉售時的價位及難易度。

○ 住宅朝向及日照時間表

建築物朝向	日照有效時間
正南向	09:00~15:00
南偏東　1~15度	09:00~15:00
南偏東　16~30度	09:00~14:30
南偏東　31~45度	09:00~13:00
南偏東　46~60度	09:00~12:30
南偏東　61~75度	09:00~11:30
南偏東　76~90度	09:00~10:30
南偏西　1~15度	09:00~15:00
南偏西　16~30度	09:30~15:00
南偏西　31~45度	10:30~15:00
南偏西　46~60度	11:30~15:00
南偏西　61~75度	12:30~15:00
南偏西　76~90度	13:30~15:00

2-7 怎樣才算交付房屋？

預售商品房因延遲交房所引發的糾紛層出不窮，到底怎樣才算交付房屋？購房者應有所認知，方能確保自身權益。

預售商品房交付使用有兩種含意：一是房屋使用權交付，即使用交付；一是房屋所有權移轉，即產權過戶。根據市房地局編印的《百姓購房百問百答》中的解釋：所謂交付使用，根據規定應該在取得《新建住宅交付使用許可證》之後，也就是說房產開發公司未領《新建住宅交付使用許可證》前，不得交付使用。房屋所有權移轉，應當在房屋交付使用之日起90天內辦理產權過戶手續。購房者應當在合同中對使用交付和所有權移轉約定清楚。

按規定，開發商因「施工中遇到異常困難和重大技術問題不能及時解決」而延期交付使用的可免除責任，購房者應針對什麼是「異常困難」和「重大技術

問題」在合同中約定清楚，避免開發商藉此逃避延期交房應承擔的違約責任。

此外，在購房過程中，新房交付使用時，開發商或物業公司通常會要求買房者繳交維修基金及預付管理費。《上海市商品住宅物業管理服務收費暫行辦法》第十二條明文規定：「商品住宅均應建立房屋修繕基金並按下列規定籌集：房屋出售人應一次按多層房屋建築面積成本價的3%、高層按建築面積4%繳納維修基金；購房人應按多層建築面積成本價的2%、高層建築面積的3%繳納維修基金」。目前商品房的成本價定為1295元／㎡，若所購房屋為高層建築、面積100㎡，按規定維修基金的計算方式為：1295元／㎡×3%×100㎡＝3885元。至於預付物業管理費，據《上海市居住物業管理條例》第二十四條第三款的規定：「物業管理服務費經約定可以預收，預收不得超過三個月」。

2-8 開發商承諾未兌現怎麼辦？

《商品房銷售管理辦法》第15條規定：「房地產開發企業、房地產仲介服務機構發佈的商品房銷售廣告和宣傳資料中所明示的事項，當事人應當在商品房買賣合同中約定」，否則一旦發生訴訟，往往因沒有在合同中約定而敗訴。

在《消費者權益保護法》第4條規定：「經營者與消費者進行交易，應當遵循自願、平等、、誠實信用的原則」，第19條規定「經營者應向消費者提供有關商品或服務的真實信息，不得作引人誤解的虛假宣傳」；第22條規定「經營者以廣告、產品說明、實物樣品或其它方式表明商品或者服務的質量狀況的，應當保證其提供的商品或服務的實際質量與表明的質量相符合」。另外，《中華人民共和國民法通則》第7條規定：「民事活動應當尊重社會公德」，因此，依據公平原則，既使買賣雙方沒有將所作承諾寫入合

同，開發商也應履行其誠實信用的義務，並對其在交易過程中的不誠實行為承擔相應的法律後果。司法部門在處理這類糾紛時，也會依據上述原則處理，以規範、保護交易的誠實性。

新版的《商品房銷售管理辦法》中並無規定開發商未將承諾寫進合同的懲罰罰則，客觀上有縱容的嫌疑，因此購房者在簽訂合同時，應向開發商提出要求，明定罰則，以求保障。

2-9 如何驗收房屋？

購房者在接到開發商的交房通知後，應根據買賣合同的約定，對新房進行驗收程序。為維護自身權益，在正式辦理入住手續前，購房者有權向開發商索取查閱《建設工程質量核驗證明書》及《新建住宅交付使用許可證》，否則購房者有權拒絕接收房屋。如果上述兩證齊備，表示該工程質量已達合格標準、小區配套也已完善，購房者才可進行房屋的驗收程序。

驗收新房時尚須注意以下幾點：

1. 房屋面積

住房面積應與當地測繪部門的正式測繪報告為準，購房者要注意實測面積與合同面積的差異是否超過合同約定的範圍，如果超過，有約定從約定，無約定從法定。

2. 主體結構

根據《房屋接管驗收標準》，房屋主體結構應達到以下要求：地基基礎的沈降不得引起地面變形、上部結構開裂或相鄰房屋的損壞；鋼筋混凝土構建不得產生明顯變形；磚石結構須有足夠的強度和剛度，不允許有明顯裂縫；木結構應結點牢固，支撐系統可靠，無蟻害。

3. 地面

整體平面平整，不得有裂縫、脫皮起砂。塊料（如木地板）應表面平整、接縫均勻順直，無缺棱掉角；衛浴、陽台地面與相鄰地面的相對標高應符合設

計要求，不得有積水和滲漏。

4. 外牆

牆面不得有滲水、空鼓、開裂情形。

5. 屋面

各類屋面應排水暢通、不滲漏；三層以上房屋在公用部份應設置屋面檢修孔；陽台和三層以上房屋的屋面應有排水、出水口，落水管應安裝牢固，接口平密不滲漏。

6. 裝修

門窗應安裝平整牢固、無翹曲變形、開關靈活、配件齊全、位置準確；底層外窗、樓層公共走道窗應安裝鐵柵欄；木裝修工程應表面光潔、線條順直、對縫嚴密、不露釘帽；門窗玻璃應表面平整、粘貼牢固；水泥粉刷不應有空鼓、裂縫和起泡等缺陷；油漆應色澤一致，不得有脫皮、漏刷現象。

7. 配套設施

戶外水溝不得有積水現象；房屋入口處須修室外

道路與主幹道相通；應按單元設置信報箱，規格、位置應符合郵電部門的規定；排煙道、通風道、垃圾道應暢通，無阻塞物；室內外地面高差合理；檢驗相應的市政、公建配套工程和服務設施，是否達到開發商承諾（或購房合同約定）的質量和使用功能要求。

2-10 房屋有缺陷如何處理？

在房屋買賣過程中，在交屋時或交屋後發現該房屋有缺陷，該如何處理？

第一種：已知的缺陷。所謂已知的缺陷是指賣方在訂立合同時已明確告知買受人或買受人明知房屋有缺陷而訂立合同的。在這種情況下，缺陷為已知的缺陷，且買受人對該缺陷認可，如合同中無其他約定，有關責任由買受人自行承擔。

第二種：明顯的缺陷。所謂明顯的缺陷，是指買受人在交付房屋時輕而易舉就能發現的缺陷。遇到這種情況買受人應當在接收時提出，若缺陷不嚴重，出

賣人應負責維修或減少價金，若情形嚴重或不符合合同的約定交付條件時，買受人可拒絕接收房屋，並要求出賣方將缺陷排除後再交屋，逾期責任由出賣方承擔，若缺陷情況符合合同約定或法令規定解除合同的條件，買受人可解除合同。

第三種：隱蔽的缺陷。所謂隱蔽的缺陷是指用通常的驗收方法一時不易發現而必須經過專業鑑定或在房屋使用過程中才會發現的缺陷。只要買受人在接收房屋之日起算的保修期限內向出賣人提出，出賣人均應按照合同承擔責任。若缺陷程度嚴重到不能使用或不適合居住時，買受人可解除合同，因此造成的損失可要求出賣人賠償。

第四種：隱瞞的缺陷。所謂隱瞞的缺陷，是指出賣人已知而故意隱瞞的缺陷。遇此情況買受人不論在任何時候向出賣人提出，出賣人均應承擔責任。買受人可選擇請求仲裁機構或法院變更或撤銷合同，也可要求出賣人修復或賠償。

據中共建設部《商品住宅實行住宅質量保證書和住宅使用說明書制度的規定》：地基基礎和主體結構在合理使用壽命年限內承擔保修；正常使用情況下各部位、部件保修期限為：屋面防水3年、牆面、廚房、衛生間地面、地下室、管道滲漏1年；牆面、頂棚抹灰層脫落1年；地面空鼓開裂、大面積起砂1年；門窗翹裂、五金配件損壞1年；管道堵塞2個月；供熱或供冷系統和設備一個採暖或供冷期；衛生設備1年；燈具、電器開關6個月。住宅質量保修期自房地產開發企業將竣工驗收的住宅交付用戶使用之日起計算。

2-11 房屋面積該如何計算？

房屋面積爭議、工程質量瑕疵以及延遲交房，是當前購房糾紛中，所佔比例最高的幾個情況。為解決面積計算的爭議，新的國家**《房產測量規範》**已經出台，讓開發商及測繪單位有所依循，雖然如此，購房

者在買房時亦應對面積的計算方式，有所認識才是。

一般來說，**商品房銷售面積＝套內建築面積＋分攤的公用建築面積**。套內建築面積由套內使用面積、套內牆體面積、陽台建築面積組成；套內使用面積包括客餐廳、臥室、走道、廚房、廁所、儲藏室等之和；套內牆體面積包括共用牆及非共用牆兩種，共用牆指商品房各套之間的分隔牆、套與公共空間的分隔牆以及外牆（含山牆）等，共用牆牆體水平投影面積的一半計入套內牆體面積；非共用牆係指套內各房間的分隔牆，其水平投影面積全部計入套內牆體面積；陽台建築面積之計算，其中凸陽台按其水平投影面積的一半計算，凹陽台按其水平投影面積的全部計算建築面積。

公用建築面積由兩部份組成：一是電梯間、樓梯間、垃圾道、變電室、設備間、公共門廳、走道、值班警衛室及其他為整棟建築服務的公共用房和管理用房的建築面積；二是套內與公用建築空間之間的分隔

牆及外牆牆體水平投影面積的一半部份。

2-12 退房的條件

按照目前大陸的法律規定和法院審判案例，可以**退房條件包括約定條件和法定條件兩種**。**約定條件**是指購房者與開發商在購房合同中約定可以退房的條件，較常見的是開發商延遲交房超過一定期限時，購房者可以要求退房。購房者也可在合同中約定，如小區規劃或配套設施不符合售樓廣告或售樓書、房屋交付後在一定期限內無法取得產權證等退房條件。

法定條件則是根據法律規定，購房者可以退房的條件，主要包括下列幾項：

(1)套型有誤差。根據《商品房銷售管理辦法》第19條的規定，按套計價的預售房屋，套型與設計圖紙不一致時，或相關尺寸超出約定的誤差範圍，合同中對此未約定處理方式的，購房者可以退房。

(2)面積有誤差。即合同中約定面積與產權登記面

積誤差達到一定比例，若合同中未約定具體的比例，按照有關規定，誤差比絕對值超過3%時，購房者有權退房。

(3)規劃設計變更。已經預售的商品房，開發商應在變更規劃、設計而導致商品房的結構形式、戶型、空間尺寸、朝向變化，以及合同約定的其他影響商品房質量或使用功能等情形之日起一定時間內以書面通知購房者，購房者有權選擇是否退房，若開發商未在規定時間內通知的，購房者有權要求退房。

(4)質量不合格。商品房交付使用後，買受人如對主體結構質量質疑，可依照有關規定委託工程質量檢測機構重新核驗，經核驗結果確屬主體結構不合格的，購房者有權退房。

(5)產權不清楚。開發商未取得預售許可，房屋為共有財產而未經其他共有人書面同意的，該房屋權屬有爭議的，購房合同無效。

(6)延遲交房。購房人可在預售合同中約定，若開

發商未能在約定期限交房，購房人有權退房。

(7)**在建工程轉讓**。房屋預售後，開發商欲轉讓在建的房屋建設工程，開發商應以書面通知購房人，購房人有權在接到書面通知之日起30日內要求解除預售合同。

以上為購房者可以退房的具體條件，建議購房者在與開發商簽訂購房合同時，必須約定如因開發商過錯導致退房時，開發商除返還已收房款外，應承擔的責任範圍，如此才能達到約束開發商的目的。

2-13 「得房率」越高越好嗎？

在上海房地產市場上，常常看到開發商以「得房率」來作為廣告宣傳賣點。

到底什麼是「得房率」呢？

簡單來說，就是套內建築面積除以商品房總銷售面積所獲得的比例，也就是台灣的公設比的相反說法。「得房率」高低一直是廣大購房者關心的問題，

因為得房率越高，表示商品房的室內（含陽台）使用面積越大，套用台灣的說法就是公設比較低的意思。

其實，「得房率」並不是法律上的概念，因此並沒有成文的解釋或規定。目前市場上流行的「得房率」主要有以下兩種解釋：一是套內面積與房屋建築面積之比；一是套內使用面積與房屋建築面積之比。第一種說法是目前開發商和購房者普遍承認的，具體比例則因小區類型不同而異，一般來說，別墅的比例最高，然後依次是多層、小高層、高層。至於第二種說法，事實上是住宅設計標準中的使用面積係數。

購房者對得房率高低的態度，實際上是反映自身的居住觀念和對居住品質的要求標準。因為追求好房型、好環境，但又不能接受較低的得房率的想法，是相互矛盾、

也是難以達到的，像漁與熊掌無法兼得一樣。大部份標榜高級、豪宅的商品房，得房率都相對較低，但是它有寬敞的底層大廳和樓電梯間，予人有舒適、

氣派的感覺，這種商品房通常升值性比較快而且高。

上海商品房市場起步僅僅十年時間，如同台灣早期一樣，首購者一般比較在意室內面積的多寡，換屋族就會偏向追求較高的居住品質。目前上海購房者對得房率的要求，只是屬於過渡階段，這種現象已經出現改變的趨勢，所以，欲在上海買房作為投資工具，應該多考慮地段、環境、房型、管理等條件，不要只在意得房率的高低而已。

2-14 預售商品房可否轉讓？

如果買的預售商品房尚未交屋，但是想轉手出售，可以嗎？

根據**《上海市房地產轉讓辦法》**的有關規定，預售合同登記備案後，預購人需轉讓預售商品房時，可按下列規定辦理：

(1)尚未付清預售商品房總價款的，預購人需在徵得房地產開發公司（賣方）同意後，方能與受讓人簽

訂預售商品房的轉讓合同；

(2)已經付清預售商品房總價款的，預購人可以與受讓人訂立預售商品房轉讓的合同，並以書面通知房地產開發公司。若是以貸款買房的，視同付清房屋價款。

(3)若買賣雙方都是通過抵押貸款購房，賣方應先通知銀行並徵得銀行的同意。

(4)預售商品房轉讓的合同，一般為「合同權益轉讓書」，屬於期權的轉讓，轉讓預售商品房時，預售合同中載明的權利、義務亦隨之轉讓。

(5)預售商品房轉讓的雙方當事人，應當在預售商品房轉讓合同生效後，按照有關規定，到房地產交易中心辦理轉讓合同的登記備案手續。

2-15 新建商品房如何辦理變更登記？

辦理新建商品房變更登記，必須準備的資料包括：上海市房地產轉讓登記申請書；

當事人身分證（台胞證）或單位營業執照或工商註冊證（影本）；委託書正本及代理人身分證件影本；法人資格證明、法人授權委託書正本及代理人身分證件影本；已備案登記的《上海市商品房預售合同》；購房付款憑證（附發票影本）；契稅完稅證明（收據備查聯正本）；由市、區房屋土地測繪部門提供的房屋勘丈表、房屋平面圖及地籍圖等相關文件。

辦理變更登記時，按規定必須繳交的費用如下：

(1)交易過戶手續費：房屋總價30萬人民幣以上者，每套500元；30萬以下每套250 元，買賣雙方分別繳納。

(2)合同印花稅：按房屋成交價千分之三，買賣雙方分別繳納。

(3)權證印花稅：5元

(4)地籍圖：每證25元

(5)登記費：個人產權100元／件，其他產權200元／件

2-16 何謂空置房？存量房？

在上海房地產二、三級市場流通中，除現房、預售房外，尚有空置房及存量房。從有關規定來看，所謂的**空置房應稱為空置商品房**，它是指1998年6月30日以前已竣工驗收，取得住宅交付使用證書，尚未售出的商品住宅房；而**存量房**是指在房地產三級市場中流通的房屋，一般屋齡多在10年以上，也有人將它歸類為**二手房**。

二手房屋齡越老價錢就相對便宜，如在徐家匯同地段的房子，屋齡超過10年的二手房房價約為同地段預售商品房的一半左右，租金水平卻只相差三至四成而已，因此，對投資者來說，選擇屋況、管理良好的二手房作為投資標的不失為可行的方式，但是購買二手房時必須對以下房屋使用質量問題詳細查驗：

(1)**滲、漏**：通稱「六漏一滲」指屋面漏水、水箱漏水、樓地面漏水、地下室漏水、上下水道漏水、衛

生間漏水和牆面滲水。這類問題約佔70%。

(2)堵、灌：上下水管道和衛生潔具堵塞，佔質量問題10%左右。屋面天溝積水，陽台和衛生間地坪倒泛水，以及陽台雨後積水，導致樓地面滲漏，甚至水平管道污水倒灌。

(3)凸、裂：牆面、平頂粉刷層和樓地板面起凸；牆面、樓地面和屋面等裂縫；起凸、裂縫最容易導致滲漏和面層脫落。

(4)砂、滲：樓地面起砂、鋁門窗滲水、銹蝕。

(5)粗、污：指木作、地面和油漆粉刷粗糙，地面、牆面、門窗、衛生潔具、電線、五金配件等沾滿污泥，不乾淨。

(6)鋁門窗問題：開啟不靈活、關閉不密封，零件脫落，損壞多。

(7)電器安裝問題：安裝粗糙、缺件、髒污、裂紋、透縫、鬆動、短路、漏電等問題將形成居住安全隱患，最好全部重配。

除了上述質量瑕疵問題外，尚須注意該二手房是否為非法建築或已被列入拆遷範圍；是否已出租他人而未依規定通知承租人，侵害承租人優先購買等權益的；房屋已抵押，未經抵押權人書面同意可以轉讓的；被依法查封或被依法以其他形式限制房屋權屬轉讓的；房屋為共有，出賣人未經其他共有權人同意等風險問題。

2-17 購買新建商品房需付那些稅費？

購買新建商品房時，必須依規定繳交以下稅、費：

1. 契稅：按房屋總價的1.5%。

2. 交易手續費：每平方米建築面積3元，由開發商繳納，購房人免繳。

3. 預售合同登記費：100元，由開發商承擔。

4. 印花稅：買賣合同印花稅0.05%，權證印花稅為每本房地產權證5元。

5. 保險費：如購房者申辦抵押貸款，則銀行一般會要求購房者購買房屋保險，其費用之計算為〈貸款年限×保險費率×貸款金額〉。

6. 維修基金：首期維修基金按每平方米建築面積成本價1198元（2002年）的2%（多層）或3%（高層）繳納。

7. 抵押貸款服務費：通常為400元（抵押證200元、服務費200元）。

8. 過戶登記費：按每件100元收取。

9. 地籍圖複印費：無論一幅或多幅黏接，均按每證25元收取。

2-18 買賣二手房屋要付那些稅費？

在大陸許多城市，二手房交易比現房來得熱絡，上海市虹口區二手房的交易量甚至是預售房的二倍。在買房、賣房的過程中，往往對名目繁多的稅費心存疑慮，以下謹就二手房買賣時，雙方應付的各種稅費

作一說明：

◆賣方應付費用——

1. 交易手續費：自2002年3月1日起，上海二手房交易手續費由原來按套收費改為按每平方米收費，即每平方米5元，賣方承擔50%的費用。

2. 合同印花稅：按照房屋實際成交金額的0.05%繳納，賣方承擔50%。

3. 契稅：按照房屋實際成交金額的1.5%計算，可由買、賣雙方約定由一方承擔。但實際操作過程中，一般由買方承擔，但不排除賣方承擔的可能性。

4 仲介費：按照房屋實際成交價的0.5~2.5%計收，一般由賣方支付2.5%。

5 過戶手續費：按套計費，每套50元。

◆買方應付費用——

1. 交易手續費：買方承擔50%的費用。

2. 合同印花稅：買方承擔50%的費用。

3. 契稅：按照房屋實際成交金額的0.75%計算，一般由買方承擔。

4. 權證印花稅：每本5元。

5. 登記費：如果房屋產權屬於個人產權，每件收費100元，其他產權200元。

6. 仲介費：按照房屋實際成交價的0.5~2.5%計收，買方一般支付1%。

7. 過戶手續費：每套50元。

8. 維修基金：根據所購房屋的實際情況計算。

9. 其他相關費用：評估費、咨詢費等，根據具體情況確定收費標準。

2-19 遇到購房糾紛怎麼辦？

在上海房地產交易市場中，較常發生的糾紛有：**未取得預售許可證即推出預售、面積計算不符、廣告不實、仲介違規收費等**，若遇到上述情況可以電話、信件或親自前往舉報、投訴。

上海市房地產資源行業投訴中心地址在　**山西路201號**，電話：**58880310**，接待親訪的時間為：每週一、三、五上午09：00~11：00；每週二、四下午02：00~04：00（節假日除外）。區縣房地產行業投訴中心為每週一至五全天接待，地址及電話如下：

上海市房地產行業投訴中心及各區縣分中心一覽表

投訴中心名稱	辦公地址	郵遞區號	投訴電話
上海市房地行業投訴中心	浦東新區崂山西路201號	200120	58880310
浦東新區分中心	世紀大道2001號	200120	58880311
黃浦區分中心	圓明園路43號	200002	58880312
盧灣區分中心	瑞金二路48弄12號	200020	58880314
靜安區分中心	威海路590弄77號	200041	58880315
長寧區分中心	武夷路234號	200050	58880316
徐彙區分中心	復興中路1331號	200031	58880317
普陀區分中心	武甯路200弄50號1號樓312室	200063	58880318
閘北區分中心	天目中路168號	200071	58880319
虹口區分中心	東體育會路359號4樓	200083	58880320
楊浦區分中心	周家嘴路3215號	200093	58880321
閔行區分中心	莘莊鎮莘潭路384號	201100	58880322
寶山區分中心	淞濱路379號	200940	58880323
嘉定區分中心	嘉定鎮金沙路64號	201800	58880324
松江區分中心	松江鎮谷陽北路30號	201600	58880325
金山區分中心	朱涇鎮人民路310號	201500	58880326
青浦區分中心	青浦鎮城中西路111號	201700	58880327
奉賢區分中心	南橋鎮南星路368號	201400	58880328
南匯區分中心	惠南鎮新華路16號	201300	58880329
崇明縣分中心	城橋鎮西門路81號	202150	58880330

第三章

關於租房

3-1 房屋租賃市場概況

房地產市場租售並進是近兩年上海樓市熱點現象之一。

據統計，上海市場化房屋總量面積已逾2500萬平方米，2001年出租房屋面積突破500萬平方米，其中外地客源（含境外人士）佔35~40%，房屋租賃市場平均每月交易額可達近億元人民幣，且每年將以20%的成長幅度遞增。

上海市近十年來的發展有目共睹，由於其地位上的優勢，加上政府政策重點扶持、經濟成長穩定、就業人口技術水平高等因素，吸引眾多國際性大企業落腳上海，**目前世界排名500大企業已有超過一半以上在上海成立總部、分支機構、辦事處或設廠**，據非正式統計，在上海落戶的台商超過30萬人，其中包括許多高科技產業、技術人才及從事第三產業(服務業)的投資個體，這些為數可觀的境外企業派駐上海的幹

部和技術人才，多由公司或個人以租賃方式解決居住問題，是促成上海房屋租賃市場活絡的主要因素。

綜觀**上海的房屋租賃市場，從型態上可分為一般住宅、別墅及酒店式出租公寓三種**，收費標準各異，一般住宅租金較便宜，在市場所佔比例最高，別墅及酒店式公寓因產品特殊性與服務水平較高，租金相對也較高，大多以美金收費，月租費多在2500~4000美元左右。承租戶對房數的要求以兩房為最，因屬臨時性居住，通常希望出租人提供全套配備（包括傢俱、家電用品等）；對居住小區的管理、安全是境外人士租房的首要考慮，其次為交通、生活便利性和環境。

截至2002年第二季，上海租賃市場表現普遍穩定，因全球經濟增長趨緩，跨國公司對駐外幹部的住宅預算有所降低，高檔酒店式服務公寓的租賃受到影響，而中檔酒店式公寓則數獲青睞，租金水平較上一季上升3.2%，達到17.83美元／平方米／月。高檔公寓的租金反彈至11.47美元／平方米／月，較上季上

升了7.5%；別墅在第二季增長了6.3%，達到22.91美元／平方米／月。

目前上海境外人士較為集中的區域在古北新區、虹橋開發區、徐家匯、淮海中路沿線、滬青平公路沿線、長寧區中山公園附近、浦東陸家嘴地區及世紀公園週邊等。有意在上海買房投資的朋友，應該瞄準上述這幾個區域，雖然房價較高，但相對地段較佳，不僅易租、租金回報率亦高，更具抗跌性、轉手容易的特點。

◎ 2002年第二季上市的部份出租型個案

	希爾福公寓	喜里華庭Ⅱ	碧雲別墅	四季雅苑
區域	盧灣	長寧	浦東	浦東
位置	西藏南路218號	華山路1038弄	碧雲路700號	花木路983號
類型	服務式公寓	公寓	別墅	連棟
單元數	278套	118套	32戶	74戶
完工日期	2002年6月	2002年5月	2002年5月	2002年5月
銷售價格(美元/m²)	只租不賣	只租不賣	只租不賣	只租不賣
租賃價格(美元/月)	1000～3700	2400～9000	8000～14000	3500～4200

較受境外人士青睞的個案

個案名稱	地段	售價	面積	租金／月
中山廣場	中山西路虹橋路	7000-8000元／平方米	104-152平方米	2/1 5000元
				3/2 8000元
名都城	古北新區	1200-1300美元／平方米	107-157平方米	2/1 1000-1200美元
				3/2 1500-2000美元
君悅花園	虹梅路近延安西路	1400-1500美元／平方米	160平方米	3/2 3000美元
東方雅苑	鎮寧路	均價12500元／平方米	124-155平方米	2/1 12000元
				3/2 14000元
東方劍橋	鎮寧路近延安路	均價11500元／平方米	120-187平方米	2/1 10000元
				3/2 14000元
				4/2 2000-3000美元
嘉里華庭	華山路	均價2200美元／平方米	145-174平方米	—
東方巴黎	南昌路陝西路	均價12000元／平方米	80-130平方米	2/1 9000元
				3/2 11500元
鴻藝豪苑	淮海中路烏魯木齊路	均價2100美元／平方米	100-150平方米	2/1 11000元
				3/2 13000元
世茂濱江	浦東濰坊西路	12000-15000元／平方米	90-280平方米	—

3-2 如何跟仲介公司打交道？

欲在上海投資買房作為出租用途，但人在台灣怎麼辦？如果上海沒有親戚朋友，最好的方式就是委託當地仲介公司代為出租。上海有數千家房屋仲介公司，依法成立的房地產仲介公司已就其經營資質經過區、縣級以上房地產管理部門的審查批准，同時提供服務的經紀人也必須是取得**《房地產經紀人資格證》**的人員，但其中亦不乏水準良莠不齊或借證的業者，這些不肖的仲介業者常常會用「回殺」、「戴帽子」等惡質手段來達到目的，謀取不法利益，所以在委託之前，詳細核查該公司及具體工作人員的有關資質證明非常重要。目前上海的台商仲介公司較具規模的有太平洋房屋與信義房屋兩家。

在上海房屋委託代為出租，可同時委託多家仲介公司或個人，客戶看房必須約定時間，由屋主出面帶看，雖然麻煩但可避免被仲介壟斷，也多少增加租出

的機會。簽訂委託合同時須注意以下幾點：

(1)委託書或仲介服務合同是確定委託人和仲介公司間的權利、義務的首要法律文件，同時也是委託人追究受託人有關責任的法律依據。

(2)根據實際情況具體訂立委託事項，避免使用含義模糊的字眼、詞句。

(3)明確約訂委託服務的內容、出租條件、期限。

(4)註明違約責任、糾紛解決方式。

(5)明確約訂仲介費用的收取方式。按規定，房屋租賃代理費應按半個月至一個月成交租金數額，由租賃雙方協商一次支付。

3-3 如何簽訂租賃合同？

一份完備的租賃合同是維護合法權益、避免發生糾紛、損失的法律文件，因此，訂立內容周全、符合實際、權責分明的租賃合同對出租人和承租人雙方都非常之重要。在簽署合同時，除上海市有關部門印行

的租賃合同標準文本可作參考依據外，**建議另加註以下條款，來保障出租人的權益**：

(1)應於合同中明確約定承租人支付租賃保證金（一般為二至三個月租金），以及承租人拖延支付任何應負費用達一定期限後，出租人有從上述保證金中扣抵的權利。同時還應規定承租人在出租人扣抵後，在規定期限內必需將租賃保證金補充完整，否則應就抵扣金額繳納滯納金的義務。

(2)在實際情況允許條件下，應於合同中明確約定在承租人拖欠任何依應付費用達一定期限後，出租人有停止出租房屋水、電、瓦斯的權利。此外，為防止承租人在租約期間使用國際電話而拒付電話費的情況，出租人在取得承租人的共識後，僅開通國內電話。

(3)應於合同中詳細載明出租人將房屋交付時的狀況，以及房屋內全部設備（包括電器用品品牌、型號、數量等），逐件點交予承租人，以為承租人向出

租人交還房屋時核對財物的依據，並應明確載明損壞的賠償責任。

(4)同時要約定承租人在租賃當中無故連續停止使用所租賃的房屋達一定期限，且承租人惡意使出租人無法與其取得聯繫時，出租人有權在第三者（如物業公司、公證機關）在場的情況下，將承租人留存於房屋內的物品、設備進行清點，並製作清單後搬離承租房屋，因此所發生的所有費用，包括公證費、搬運費、保管費等均由承租人承擔。

3-4 如何收取租金？

對身處境外的業主來說，如期、安全的收到房屋租金是最主要的目的，因此，在委託租賃之前應該要有周全的考慮才是，建議境外人士可採三個月一付或委託在上海的親友代收，也可委託專業的律師事務所、投資咨詢公司或規模較大、信譽良好的房屋仲介公司代收租金並匯至境外出租人指定的銀行帳戶。其

服務範圍大致可包括：

(1)代收租金。

(2)收取租金後，向稅務部門繳納稅金（一般情況境外公司繳納的稅金為租金14.5%，個人為5%），並申請簽發租金匯至境外的批准文件。

(3)持以上稅單及稅務部門的批准文件至有關銀行辦理租金換匯及匯出手續。將租金的收取、匯出的工作委託給專人或專業機構處理，可減輕境外業主來回奔波收取租金的麻煩與浪費。

3-5 如何計算收益率？

在經濟成長、政治穩定、國民所得提高、市場供需平衡的情形下，房地產是大眾追求的投資工具之一，它具有增值、保值及變現容易的特性，尤其中國人普遍存在「有土斯有財」的傳統觀念，對投資買房更情有獨鍾。

其實，**投資房地產的方式和渠道很多，歸納起來**

大致可分為四類，一是買房投資，投資者以現款或分期付款的方式購進住房，於房價增值後出手，以低買高賣獲取利潤，或適當裝修後出租，以獲取投資回報；**二是以租代購**，即開發商將空置待售的商品房出租，並與承租戶簽訂購租合同，若承租戶在合同約定期限內購買該房，開發商即按出租時所定的房價將該房讓售給承租戶，所付租金可充抵部份購房款，待承租戶繳足餘額後，便可獲得該房的完全產權；**三是以租養貸**，即通過貸款買房，交付首期房款，將所購房屋出租，用每月的租金收入來償還銀行貸款本利；**四是買「樓花」**，即投資者只需支付房屋總價的10%，待結構完成時再付10%，一般高層房屋建成需要2~3年，這期間若房價上揚，即可轉手賣出賺取差價。

「以租代購」在房產景氣好時，開發商不會考慮採用這種方式，「買樓花」雖然利潤頗高，但相對存在較大的風險，不可冒然行事。較為可行的方式應是「以租養貸」，首付不高（一般20~30%），以上海租賃

市場的租金水平，房租收入繳交銀行貸款本息尚有剩餘，投資回報率之高，世界各大城市皆望塵莫及。

買房投資要如何計算收益率呢？最常用也是最簡便的公式為：

・稅後月均租金×12個月÷房屋總價＝租金回報率

舉例來說，購買一套價值50萬元人民幣的商品房用來出租，假設每月稅後的月租金為3500元，則該套商品房的年收益率為：

3500×12÷500000＝8.4%

若以貸款方式買房，自備款30%為15萬，貸款20年35萬每月應付2317元。按自有資金計算回報率則為：

（3500－2317）×12÷150000＝9.46%

上述計算方式並未考慮全部的投入與產出（如買房稅金、規費、裝修、家電配備等），也沒有考慮資金的時間成本（如待租時間應收未收、支付房貸的利

息等）及房價的上漲幅度、房屋的折舊率等因素，僅

考慮租金高低、貸款利率走向兩大因素。

第四章

關於貸款

4-1 二手房如何辦貸款？

到上海投資買房，不一定買現房或預售房，只要地段、屋況、管理皆不錯的二手房應該也是很好的投資標的，況且各銀行已取消二手房貸款需由仲介公司或擔保公司擔保的規定，降低辦理貸款的成本，更簡化作業流程，並將二手房貸款成數由原來的五成放寬至七成。這裡介紹幾個辦理二手房抵押貸款的步驟：

1. 找到產權清楚、俱備市政府規定的可進入房地產三級市場流通的條件。

2選擇一家銀行指定的能夠辦理按揭貸款業務房產交易代理機構，完成房產評估，繳納房產評估費用。

3. 申請二手房抵押貸款，要填寫借款申請表，並向貸款銀行提交相關資料。

4. 到銀行指定的律師事務所填寫二手房按揭申請表，由律師將所有證明資料交送銀行進行貸款審批，

繳納房屋總價千分之四的律師費。

5. 銀行在15個工作天內完成審批工作，如同意放貸，則發給貸款承諾書。

6. 買賣雙方一同到房屋所在區、縣的房地局房地產管理部門辦理產權過戶手續。

7. 領到賣契後送交銀行，銀行劃撥款項。

8. 到房地局辦理房屋抵押登記、保險等手續。借款人按月還款付息，貸款本息還清後，註銷抵押登記，解除合同。

4-2 銀行對二手房貸款的規定

(1)農業銀行上海分行

● 基本條件

- 具有穩定的職業和收入、信用良好、且有還款能力
- 房屋座落原則上為借款人居住地或工作、經商地

已簽訂購房合同並已支付30%以上的房款

● 提供資料

- 借款人和抵押人有效身分證件、婚姻狀況證明
- 抵押物的房地產權證、財產共有人同意抵押的證明
- 借款人簽訂的購房意向書、30%以上購房款收據

● 業務規定

- 貸放金額根據借款人的職業、還款能力、所購住房變現能力等情況而定
- 貸款期限一般在20年以內，貸款到期日原則上不能超過借款人65週歲
- 貸款利率按人民銀行的規定
- 借款人應按合同的還款方式歸還貸款本息

● 貸款流程

- 借款人向銀行提出申請並提共相關資料

- 貸款行受理申請後，專人進行調查、審查和審批
- 審批同意後借款人須在貸款銀行開立存款帳戶或銀行卡
- 簽訂借款合同，同時辦妥抵押登記與保險等手續
- 手續完成後，當日將款項轉入借款人在貸款行開立的存款帳戶或銀行卡上
- 借款人每月（季）20日以前在理財卡帳戶足夠金額繳納每期還款金額
- 貸款還清後，銀行註銷抵押權並將抵押物還給客戶

(2)上海銀行

●基本條件

- 申請二手房貸款者應自籌不低於房價30%的首付款
- 可申請最高額不超過房價的70%

・貸款年限最多不超過15年（貸款期限計算到男65週歲、女60週歲）

・二手房之價值以該行指定的房產評估機構評估的價值為準

・貸款到期時間不得超過二手房土地使用權出讓到期時間

● 提供資料

・所有權人及其配偶身分證、結婚證及戶籍證明（影本各二份）

・購房首付款收據影本、購房合同正本及影本各一份

・提供出讓人的房地產權影本和評估機構的評估報告正本

・未婚者須提供未婚證明正本

・借款人及同戶人的收入證明

・外地借款人應提供在滬工作及收入來源證明

● 貸款流程

・銀行根據借款人提供的資料進行審核

・通知符合借款條件的借款人辦理合同公證（帶相關證件正本及印章）

・辦理住房貸款保險手續

(3)招商銀行上海分行

● 貸款額度

・必須將住房價值全額用於設定抵押

・二手房的已使用年限不得超過十年

・已辦好房產證且房屋結構良好

・最高貸款額度不超過評估淨值或購入價格兩者中取其低者的70%

● 貸款期限

・一手房住房貸款期限最長不超過30年

・二手房住房貸款期限最長不超過20年

● 利息計算

・貸款利息實行一年一定制，每年一月一日按相應檔次確定下一年度利率水平

・展期利息和罰則按中國人民銀行的有關規定辦理

4-3 還貸期間房子能否轉讓？

根據**《擔保法》**及**《個人住房貸款管理辦法》**中的規定，透過銀行抵押貸款的房屋，在按揭期內是可以轉的。

住房按揭係屬於《擔保法》中的抵押擔保，也就是指債務人或第三人對抵押財產的占有，將該財產作為債權的擔保。轉讓應事先徵得抵押權人（即銀行）的書面同意，根據《擔保法》第四十九條規定，抵押期間抵押人欲轉讓已辦理登記抵押物時，應通知抵押權人，並告知受讓人該轉讓標的已經抵押的情況；抵押人未通知抵押權人或未告知受讓人的，轉讓行為無效。

轉讓抵押物的價款若明顯低於其價值時，抵押權人可以要求抵押人提供相應的擔保，否則不得轉讓；

抵押人轉讓抵押物所得的價款，應當向抵押權人提前清償所擔保的債權或向與抵押權人約定的第三人提存。超過債權數額的部份，歸抵押人所有，不足部份由債務人負責清償。

4-4 外籍人士如何申請二手房貸款？

中國加入WTO之後，上海出現新一輪外商投資熱潮，一些地段較好，交通方便，附帶豪華裝修的二手房更受外籍人士的青睞，到底外籍人士購買二手房能不能辦理貸款呢？

1. 目前中國銀行、中國工商銀行、浦東發展銀行可為外籍人士提供二手房貸款。

2. 貸款額度一般由銀行指定的評估機構對房產進行鑑價，最高可選擇房屋買賣價和評估價中低者的70%為貸款金額。

3. 提供包括身份證明、婚姻證明、資信證明的個人資料。身份證明是指外籍人士的護照、台灣人的台

胞證和戶籍本、港澳的身份證和回鄉證，如在上海工作的，則須提供工作證。婚姻證明指購房人及配偶的所在國註冊證明，如在上海工作的只需提供上海公司開具的婚姻證明。資信證明是指外籍人士所在國會計師事務所的家庭年度財務報告、股票交易單、政府稅單等。如在上海工作的，只需提供上海公司的收入證明即可。

4 所有資料齊備送交銀行審核通過後，銀行與借款人簽訂《借款及擔保合同》，並在上海公證處公證，銀行在收到他項權利證明，將貸款劃撥至借款人帳戶上，借款人應及時按月償還貸款。

4-5 境外人士購房貸款額度多少？

從2002年5月1日起，中國建設銀行對境外人士的購房貸款金額從原先最高六成提高為八成，不在本市工作的外省市人員和境外人士也可辦理，這是建行上海分行推出的八項房貸新措施中的兩項。

另外六項措施是：放寬貸款人的年齡限制，從原來不超過65週歲改為70週歲；若在戶口簿上能反映婚姻狀況的，借款人可不再提供婚姻證明；減少外省市人員需提供的材料，從原來必須提供戶籍所在地警署開具戶籍證明，改為暫住證或居住證和戶口簿複印件；由專人負責核准借款人在借款合同上簽字的真實性，取消合同公證的手續；價格合理的二手商舖也可辦理貸款；加快辦理貸款的速度，從原來一個月改為「一門式服務」，辦理時間縮短為15天。

4-6 購房貸款可抵扣所得稅嗎？

根據有關規定，1998年6月1日~2003年5月31日期間購買商品房者，其產權證列舉的產權人及共有人如在大陸工作，必須申報個人所得稅時，可享受稅基抵扣，稅基抵扣適用「當年登記、隔年退稅」的辦法。

購房者必須在產權證發證日起的六個月內辦理登

記，登記時須備齊以下資料：

1. 購房合同（預售合同及出售合同）

2. 購房發票

3. 產權證正本（或貸款銀行的證明文件及加蓋銀行公章的產權證影本）

4. 抵押合同、借款合同（由抵押者提供）

5. 身分證、護照、台胞證（如權利人為多人時，應同時提供）

以上資料一套正本，一套副本（影印件）

上海市個人購房抵扣個人所得稅操作程序表



個人簽訂購房合同、支付購房款、取得發票

到房地產部門辦理產權

向稅務機關申請單獨開具個人所得稅繳款書



購房後六個月內，攜帶購房合同、產權證（按揭購房憑與銀行簽訂的「商品房抵押合同」）、購房發票、身份證或台胞證原件及複印件，到上海市財稅一分局辦稅大廳，填寫《上海市購房者個人所得稅計徵稅基扣除登記卡》，領取《上海市購房者個人所得稅計徵稅基扣除登記表》，和一個年度的《上海市購房者個人所得稅計徵稅基扣除申請表》



購房者登記後在每年4月1日～4月30日攜帶產權證或「商品房抵押合同」、身份證或台胞證、《上海市購房者個人所得稅計徵稅基扣除登記卡》和上年度納稅憑證，報送《上海市購房者個人所得稅計徵稅基扣除申請表》



七天後，購房者憑本人身份證或台胞證、《登記卡》及《申請表》（個人聯）領取退稅憑證，到指定銀行提取現金

◎上海市各稅基結算受理點、地址：

黃浦區稅務局　新橋路68號　咨詢電話：3307 4678*3939

長寧區稅務局　天山路1827號　咨詢電話：6234 3618

虹口區稅務局　臨平北路35號（四平路口）咨詢電話：6521 2008*11002

寶山區稅務局　淞濱路28號（吳淞）　咨詢電話：5667 1572

浦東新區稅務局　浦建路161號（東方路口）咨詢電話：5839 3030*272

閔行區稅務局　雅致路215號（莘庄）　咨詢電話：6421 7454

上海市購房者個人所得稅稅基抵扣結算處　外馬路928號　咨詢電話：6248 9720

4-7 抵押貸款保險費知多少？

個人以住房向銀行辦理抵押貸款，在所有核貸手續完備後，銀行為維護自身的權益，會要求借款人至其認可的保險公司辦理「個人抵押住房貸款綜合保險」，其收費標準如下表：

保險費的計算公式：借款額 ÷ 10000 × 借款年限相對應的每萬元保險費。

假設申請50萬元、20年期的個人住房商業性貸款，其保險費計算方式為：

106.30 × 50 ＝ 5315元→保險費

◎ 住房貸款綜合保險收費標準表

（單位／元）

借款年限	每萬元借款保險費	借款年限	每萬元借款保險費
1	10.00	16	86.20
2	15.00	17	91.30
3	20.10	18	96.30
4	25.10	19	101.30
5	30.20	20	106.30
6	35.30	21	111.30
7	40.40	22	116.20
8	45.50	23	121.10
9	50.60	24	126.00
10	55.70	25	130.80
11	60.80	26	135.60
12	65.90	27	140.40
13	71.00	28	145.10
14	76.10	15	81.20
29	149.80	30	154.50

第五章

關於裝修

5-1 什麼是「裝修房」？

所謂「裝修房」又可分為「全裝修房」與「精裝修房」二種。**全裝修房**交房的標準為廚房、衛浴、儲藏室、頂板、牆面、地板、門窗、水電、瓦斯表具和管線等一次裝修到位，現階段開發商多採菜單式裝修供買房者選擇；**精裝修房**則另含櫥櫃、傢俱、家電用品等。與傳統的毛坯房相比，裝修房最大的優點是省力、省錢和便於按揭，由於統一採購、統一施工，可以降低約20%的裝修成本。

由於裝修房的建材配備相當多，並牽涉施工技術及工序等繁雜問題，故在簽訂裝修合同時，必需註明材料規格、品牌、顏色、數量，裝修項目與標準約定得越詳細，對購房者權益的保障越高。建議參考**《上海住宅裝飾裝修驗收標準》**或**《高級建築裝飾工程質量檢驗評定標準》**中的有關條款。驗收時要亦步亦趨、逐項檢查、核對，進排水要實際操作，確定順暢

沒有阻塞，電源插座及電信、電腦、天線配置位置是否按照要求，最好向開發商索取一份室內水電配置圖，便於日後裝修或維修時使用。

根據現行的商品房買賣合同，對於裝修部份的違約處理方式有兩種，一是賠償雙倍的裝飾、設備差價；二是協商處理。如購房者選擇第一種方式，則須明確約定各種裝飾、裝修及設備的價格標準，以免日後發生爭議時缺乏索賠依據。

5-2 出租房要如何裝修、配備？

在上海買房如果要以租養房、出租作為投資手段，照上海租賃市場的慣例，不但要裝修更講求全配備，也就是傢俱、家電設備齊全，這種全配房租金較高，也較容易租出。一般租房對象以在上海工作的境外人士居多，這些因工作需要長期居留上海的族群，所得較當地人高，對居住條件的要求也相對較高，但大多不願花錢再購置傢俱及電器用品，房東必須全部

配備到位。

一般住家該有的不可缺少，如沙發、床、書桌、餐桌椅、衣櫥、廚具、窗簾、照明燈具等，再配電視、洗衣機、微波爐、空調、冰箱即可。在裝修部份，不必太豪華，天花板用飾條裝飾、牆壁油漆粉刷即可，至於櫥櫃的製作需考慮其使用功能及擺設位置，亦可購買現成DIY產品，地板以木地板為宜；家電用品應採購知名品牌的產品，較不易故障，維修也較方便（產品保證書和購買發票要妥善保存以便維修），床具、沙發等傢俱採購中檔貨就可以，一切以簡單、耐用、實用為重，一般簡單裝修、配傢俱、家電用品可按800~1000元／㎡抓預算，一套100㎡的房子必須控制在8~10萬元人民幣左右，如果房價達到8000~10000元／㎡以上，租金較高、裝修水平當然也必須提高，一般在1000~1200元／㎡左右。

上海有許多大型裝飾城（裝修材料、衛浴廚具為主）、傢俱城（家具為主）、燈飾城，多集中在宜山路

（輕軌宜山路站）、文定路（地鐵一號線上體館站）、莘庄（地鐵一號線莘庄站）及澳門路、江寧路、真北路一帶，貨色齊全，一般都可以講價。家電用品則可以在市區家電城、量販店或百貨公司購買，價錢要比台灣便宜許多。如要裝潢可發包給在上海開設的台商室內設計公司施作。

5-3 簽訂裝修合同應注意事項

上海市消費者協會家庭裝飾專業辦公室於2001年6月29日成立投訴熱線，短短四個月即接受咨詢、投訴達900多人次，平均每天20人次以上，投訴中多涉及裝飾質量、收費不標準、合同不規範、室內環保等問題。業主一旦與裝潢公司發生糾紛，如果雙方所簽訂的合同不完善，裝潢公司就能藉各種理由逃避違約責任。

簽訂合同是維護消費者自身合法權益的主要方式，其內容應包括工程概況、價款、質量要求、材料

供應、付款方式、工期、驗收、違約責任、爭議解決等，可要求使用由上海市室內裝飾行業協會編制、上海市工商局監制的《上海市室內設計委託合同（2001版）》示範文本。為避免住宅裝修合同中出現不平等條款，在與裝潢公司簽訂合同時可**遵循下列四項原則：**

⑴裝潢公司應負造成人身傷害、財產損失、及材料服務等依法保證的責任。

⑵格式條款不得含有加重消費者以下責任的內容，違約金超過合理數額；承擔應當由裝潢公司承擔的經營風險；違反法律、加重消費者責任的其他內容。

⑶條款不得含有免除消費者以下權利的內容：依法變更或解除合同；請求支付違約金或請求賠償；行使合同解釋權；就合同爭議提請訴訟的權利；消費者依法享有的其他權利。

⑷必須要求裝潢公司按照小區物業管理公司的規

定進行施作，包括施工時間、材料搬運、垃圾清運及公共設備維護等。

業主與裝潢公司較常見的糾紛，裝飾質量問題反映在地板起拱、牆面開裂、保修不到位；合同履行方面反映在裝飾材料以次充好、以低價材料充高檔材料；收費方面反映在以低價簽約施工中途追加預算；合同問題主要反映在不使用規範文本和不使用合同附件等。

5-4 裝修房屋如何監工、驗收？

房屋裝修施作前，業主或裝修公司應作好敦親睦鄰工作，事先與上下左右鄰居打招呼，告知施工期間可能產生噪音、垃圾，並求得諒解。若設計方案必須破牆，應主動向物業管理公司或開發商查詢是否為結構承重牆，不得破壞房屋結構，造成公共危險。

在上海過去多為毛坯房，裝潢公司一般只提供設計及施工，所有材料小如一顆螺絲釘、一個插座，大

如衛浴設備、廚具都由業主自行採購，建議由裝潢公司連工帶料承包，但在簽訂委託合同時要詳細列明材料品牌、檔次、型號等，進料時必須加以核對，避免以低級品矇混，造成日後使用產生瑕疵。施工期間需不定時前往查看，是否按圖施工，工程進度是否落後，施工品質是否到位等，若人不在上海可委託在滬親友代勞。若因施工不慎造成鄰房龜裂、滲水、漏水情況應即時補救並進行修復或賠償。

工程完工後的驗收手續**必須注意以下幾個重點**：

(1)是否按圖施工。逐項核對隔間、櫥櫃位置、尺寸是否與圖面符合。

(2)使用材料之規格、品牌、顏色、數量是否符合約定。

(3)電源插座位置、數量是否符合要求，並逐一檢查是否通電。

(4)進排水要實際操作，確定順暢沒有堵塞。

(5)廚房、衛生間牆面磁磚有無龜裂、是否平順、

整齊。

(6)木地板塊料應表面平整、接縫均勻順直，無缺棱掉角。

(7)衛浴、陽台地面與相鄰地面的相對標高應符合要求。

(8)門窗應安裝平整牢固、無翹曲變形、開關靈活、配件齊全。

(9)油漆應色澤一致，不得有脫皮或漏刷現象。

此外，要確定無因施工而引起與鄰房或物業管理公司的任何糾紛，請裝潢公司將所有剩餘材料、工具搬離現場，並打掃乾淨後，才算驗收完成。

第六章

關於管理

6-1 未入住要不要交物管費？

業主未入住新房，物業管理費究竟該不該付？

此牽涉到入住交接和物業管理兩個問題。嚴格來說，房屋買賣應以產權證的登記和取得作為房屋交付的標準，但是買賣雙方往往以入住交接作為驗收房屋是否符合法定和約定交付條件的一個主要程序。根據商品房買賣合同對房屋交接的規範，開發商在房屋交付時，必須向購房人提供**《住宅質量保證書》**和**《住宅使用說明書》**，若不出示證明文件或證明文件不齊全，購房人有權拒絕交接，因此產生的延遲交房責任由開發商承擔。如果房屋已經交付，不管買受人是否實際入住，有關的物業管理費理應繳納。

為避免發生類似糾紛情形，建議購房者在辦理入住手續時，倘開發商在不能提供相關文件又通知辦理入住手續時，應拒絕接收，若遇工程瑕疵問題，需以書面通知並要求開發商限時改善，在開發商提出賠償

方案或改進措施後，先辦理入住手續，以免擔誤自己使用房屋的時間。所有書面內容原則上都應一式兩份，雙方要簽字或蓋章，避免開發商內部發生人事變動，接任者推翻前任承諾的情形。

6-2 物業經營與收益管理

記得十幾年前台灣曾經風行過一陣投資美國不動產熱潮，因為鞭長莫及，不少人受騙上當，最後落得血本無歸，國人應該記憶猶新。到一個遙遠、陌生的國度，從事複雜性相當高的房地產投資行為，本來就具有一定程度的風險的。

到大陸投資房地產，因不存在語言、文化的隔閡，遠比去美國方便許多，但人隔兩地，仍必須面對物業經營管理的諸多問題。在上海有許多台商以房產作為投資工具，低價買進、裝修後出售獲利，或以出租方式謀取較高的回報率，一位張姓台商短短不到8個月時間陸續在徐家匯商圈地鐵出口附近的一個小區

買了五套高層住宅，經過簡單裝修後很快就出租；另一位鄭姓台商五年前至上海經商，從事美容瘦身行業，搶在景氣低迷時機，買了一套虹井路的店面，用租金收入繳付銀行貸款尚有盈餘，覺得是不錯的投資方式。至今這位仁兄已在上海擁有三間店面、三套住宅，每個月光是房租收入就相當可觀。鄭先生因長駐上海經商，所投資的物業可就近管理，而張姓台商則必須委託仲介公司代為管理，當然得付予仲介公司代管費用。

買房出租的過程仍存在許多複雜的問題，例如：購房合同的簽訂、房屋交付、辦理貸款、室內設計裝修施工、傢俱家電購置、尋找承租戶、出租合同的簽訂、租金收取、房屋維修、繳交貸款本息、盈餘存匯款等，如本人未長住上海，又無親朋好友可代勞，可委託信譽良好的仲介公司或投資咨詢公司代管，只要酌付些許管理費用即可免除兩岸奔波，其收費標準因階段、服務項目的多寡而有所不同。

6-3 如何成立業主委員會？

所謂「業主委員會」，在台灣稱之為管理委員會。

根據**《上海市居住物業管理條例》**第七條規定，業主委員會由業主大會或業主代表大會選舉產生，業主委員會委員應由業主擔任。房產物業有下列情況之一者，所在地的區、縣房地產管理部門應當會同住宅出售單位組織召開第一次業主大會或業主代表大會，選舉產生業主委員會：

⑴公有住宅出售建築面積達到30%以上。

⑵新建商品住宅出售建築面積達50%以上。

⑶住宅出售已滿兩年。

業主委員會應當維護全體業主的合法權益，履行以下職責：

⑴召開業主大會或業主代表大會，報告物業管理的實施情況。

(2)選聘或解聘物業管理公司，與物業管理公司訂立、變更或解除管理服務合同。

(3)依照《上海市居住物業管理條例》設立物業維修基金的，負責該基金的籌集、使用和管理。

(4)審核物業公司提出的物業管理服務年度計畫、財務預算和決算。

(5)聽取業主、使用人的意見和建議，監督物業管理公司的管理服務活動。

(6)監督公共建築空間、公共設施的合理使用。

(7)業主大會或業主代表大會賦予的其他職責。

《關於上海市居住物業管理條例有關條文的應用解釋》規定，業主委員會委員應當由業主擔任，且必須符合下列條件：

(1)能遵守物業管理法規、規章、規範性文件和業主公約、業主委員會章程；

(2)能履行業主委員會成員職責；

(3)品行端正無不良事跡；

(4)熱心公益事業，並不得兼任所轄區域的物業管理公司的工作。

6-4 如何選聘物業管理公司？

業主委員會在選聘物業管理公司時，可以採用公開招標或邀標、議標方式進行。目前多採邀標或議標的形式，主要是因為委員都是兼職，若採公開招標，評標手續煩瑣，而邀標、議標係有針對性的方式，一般效果較好。

在選擇合適的物業管理公司時，要注重該公司的服務質量與管理費用，並考慮居住區域的不同類型以及全體業主的消費觀念與消費水平，最好選擇在附近有管理服務項目的企業，可發揮規模效應，降低成本。在上海物業管理公司分為國內企業（如上房物業、申城物業、華東物業等）、外商企業（多為港商如怡高物業、戴德梁行、仲量聯行等）及開發商自營企業（萬科物業、城投物業、佳寧物業等）三種型

態。

外商企業一般服務水平較到位，收費當然也較貴，適合高檔住宅採用；開發商自營的物業管理公司，與開發商的協調溝通管道較暢通，對修繕工作的進行多少有所助益，缺點是遇到權宜問題可能會偏向開發商，這點不得不注意。

若聘用物業管理公司在合同屆滿，或未屆滿但不適任欲解聘時，必須及時告知區、縣房地產管理部門，必要時向街道（鄉鎮）有關部門、居委會通報，以得到支持和指導，另召開業主代表大會就此事進行討論、作出決定，並以公告形式告知全體業主、使用人，且書面通知物業管理公司。業委會在與新選聘的物業管理公司簽定服務合同後的十日內，解聘的物業公司應將下列管理區域內相關檔案資料移交給業委會或新聘用的物業管理公司，並辦理移交手續：

(1)各類物業設施的驗收、接管檔案（圖、卡、冊）；

(2)與供水、供電、供氣、環衛、有線電視等單位訂立的協議書、合同等資料；

(3)物業分戶產權清冊、租賃清冊、業主使用人情況表；

(4)共用設備、公共設施設置清單、圖紙以及通行、傳真、改造、維修記錄憑證；

(5)維修基金以棟為單位的分戶清冊或資料；

(6)財務收支帳冊；

(7)其他物業檔案資料。

6-5 管理費的相關規定

據**《上海市商品住宅物業管理服務收費暫行辦法》**相關條款，物業管理單位收費應遵循下列規定：

(1)物業管理服務收費應明碼標價，收費項目、收費標準和收費辦法應公佈在經營場所或收費地點。

(2)物業管理公司不得收取與服務無關的前期開發費用，開發商應在商品房銷售時，向購房者出示所委

託的物業單位名稱及收費項目和標準。

(3)物業管理公司不得違背房屋所有人的意願提前收費，預收期最多不得超過6個月。

(4)物業管理公司應定期（一般為6個月）向住戶公佈收費的收入和支出項目，接受業主管理委員會和房屋所有人的監督。依法成立的業主管理委員會可根據規章、章程和管理服務合同審核和監督物業管理公司的收費項目和標準，並督促房屋所有人和使用人按時、按規定向物業管理公司繳納有關應交費用。

物業管理公司與房屋所有人之間發生收費爭議時，業主管理委員會應出面協調，協調不成時，由物價部門裁定。

物業管理公司所收取的管理費用基本包括：

(1)管理費：用於小區的日常管理，包含巡視、檢查、維修、更新費用的帳務管理，物業檔案資料的保管和其他有關物業管理服務。

(2)房屋設備運行費：用於電梯、水泵等房屋設備

運行所需費用。

(3)清潔費：用於物業管理區域內的日常保潔服務所需的費用。

(4)保安費：用於物業管理區域內的日常安全保衛服務所需的費用。

(5)維修費：用於物業維修服務所需的費用。

部分新建小區物業管理收費一覽表

物業名稱	區域	售價	物業管理費（元/m²/月）	物業公司
公園300（二期）	楊浦	4300-5000	1.4	怡高物業公司
長久大廈	普陀	4200-5000	1.3(住宅)、5.7(辦公樓)	戴德梁行
仙霞・良品	長寧	4200-4800	0.8(多層)、1.35(高層)	申城物業公司
錦繡江南	閔行	4100-5100	1.6	東湖物業公司
康詩丹郡	閔行	4000	未定	自管
江南文化園	松江	3950	1.5~1.8	錦龍物業公司
華林新苑	虹口	3950	0.7左右	錦城物業公司
佳寧花園	閘北	3900-5400	1.3~1.4	佳寧物業公司
東方禦花園二期・河景苑	閔行	3800起	1.0、1.5	自管
時代金領	浦東	3700-6700	1.8	芸綺物業公司
聚龍新苑	徐匯	3600-4300	1.5	華東物業公司

物業名稱	區域	售價	物業管理費（元/㎡/月）	物業公司
名典苑	浦東	3500-4500	0.9（物業管理費）	上房物業公司
			0.4（電梯水泵運行費）	
莘都麗景	閔行	3400-4180	1.2	申城物業公司
萬科假日風景	閔行	3200-4200	1.5（多層）、1.8（高層）	萬科物業公司
盛源新苑	閔行	3000-3800	1.2~1.3	盛源物業公司
城投世紀名城	寶山	2800-3600	0.6	城投物業公司
金橋新城一期・金石苑	浦東	2738-3938	0.7-1.1	
屹立家園	寶山	2700-3300	0.5	柏康物業公司
同潤別莊	松江	60-300萬/套	2.4	自管
中星雪野家園	浦東	55-60萬/套	1.35	申城物業公司
金橋一景	浦東	30-40萬/套	0.6（多層）、1.0（高層）	黎達物業公司
永新花苑	徐匯	8000-11000	1.9	仲量聯行
雲間水莊	松江	8000-10000	未定	未定
		4000-5000		
新華世紀園	長寧	7000	2.2.~2.5	戴德梁行
聯洋新苑	浦東	6000-7000	未定	聯洋港力物業公司
太古豪庭	黃浦	5300-7400	2.18	明華物業公司
貴龍園	浦東	5000-5900	1.55	陸家嘴物業公司
		5500-6200		

物業名稱	區域	售價	物業管理費（元/m²/月）	物業公司
君臨頤和花園	閔行	5000-6000	未定	未定
武夷花園	長寧	4800-8200	1.6~2.0	古華物業公司
流晶逸彩	閔行	4600-4700	1.5	未定
新城名庭	浦東	4500	1.4	新城物業公司
海倫香榭	虹口	4200-5300	未定	亮東物業公司
水愛長寧	長寧	4000-6000	1.7	未定

註：部分樓盤的物業管理費為暫定價，物價局核准價公佈後，物業公司將多退少補。（2002年6月整理）

第七章
關於政策

7-1 黃浦江兩岸四大開發區域啓動

1999年即著手規劃的**黃浦江兩岸綜合開發計畫**，終於塵埃落定，並於2002年初正式啟動，總體計畫完工後將再一次體現**鄧小平南巡講話——「一年一個樣，三年一個大變樣」**的城市新風貌。

該計畫係參照「保護城市傳統風貌，改善城市空間景觀，提高城市綜合環境質量，基本形成人與自然和諧的生態環境」的總體目標，其規劃設想為：改善地區自然生態環境、開闢活躍的公共活動岸線，創造具有強烈都市特徵的濱水景觀，形成水與綠的南北向濱江景觀帶和休閒旅遊帶，使有「母親河」之稱的黃浦江成為「人民之江」。

浦江兩岸沿線綜合開發範圍涉及浦東、盧灣、黃浦、虹口、和楊浦五個區，規劃面積2260公頃，岸線長度約20公里，**四個重點開發區域為**：楊浦大橋地區（**特色居住區**）、上海船廠——北外灘（**購物觀**

光區）；十六舖——東昌地區（**人文旅遊區**）；南浦大橋地區（**時尚居住區**），岸線總長13.7公里，約佔開發岸線的65%，規劃改造用地約690公頃，約佔總用地面積的30%。

許多國際大都市皆以江、湖、河、海來體現城市風貌，利用黃浦江蜿蜒開闊的水域，創造新上海一道錯落有致的亮麗風景線。整個浦江開發用地中，浦東佔了61.5%，將是進一步開發浦東的新舉措，總投資135億元、總建築面積超過85萬平方米的小陸家嘴10大建設項目已經全面啟動，其投資力度之大、功能集聚效應之強、樓宇集中工之多，為浦東開發以來之最；其中近期開工或即將開工的項目包括：建築面積8.5萬㎡的上海銀行總部大廈、建築面積7萬㎡中古合資五星級大酒店、12萬㎡的湯臣海景公寓、9.7萬㎡的鵬利海景公寓、黃金置地大廈及盛大金盤高級公寓等水岸住宅，今後小陸家嘴地區將形成五大形態和功能組團，即國際銀行樓群組團、中外貿易機構要

素市場組團、跨國公司區域總部大廈組團、休憩旅遊景點組團和頂級江景住宅組團等，成為國際一流的區域。

北外灘地區總面積3.14平方公里，江岸沿線長2.63公里，將建成現代商務區、國際航運中心和提籃橋歷史風貌區三大部份，而虹口港以西地區將與外灘、陸家嘴形成上海CBD（中央商務區）的金三角。

隨著浦江兩岸開發工程的啟動，未來將有大量土地釋出，據聞已有許多包括海外財團在內的開發商看準這個板塊，紛紛進場搶佔地盤，因此，可以預見上海樓市亦將隨之產生變化，能否掌握此難得的商機，端視是否有眼光和魄力了。

7-2 投資新焦點——「一城九鎮」

上海市政府2001年頒發的**《關於上海市促進城鎮發展的試點意見》**中指出，根據上海市國民經濟和社會發展總體要求，在「十・五」期間將實施重點突

破、有序推進的城鎮發展方針，努力構築大型國際經濟中心城市的城鎮體系，決定重點發展**「一城九鎮」**，即松江新城以及浦江、安亭、高橋、朱家角、奉城、羅店、楓涇、周浦、堡鎮等九個中心鎮。試點工作要借鏡國際成功經驗，實現高起點規劃、高質量建設、高效率管理，建設各俱特色的新型城鎮，到2005年「一城九鎮」開發建設必須初具雛型，人口與城鎮規模基本合理，基礎設施和公共設施建設基本完善，特色經濟與特色風貌基本形成，初步建成若干個規劃科學、功能健全、環境良好並與國際大都市相匹配的國內一流的現代化城鎮。

這裡僅針對松江新城及浦江鎮作重點介紹：

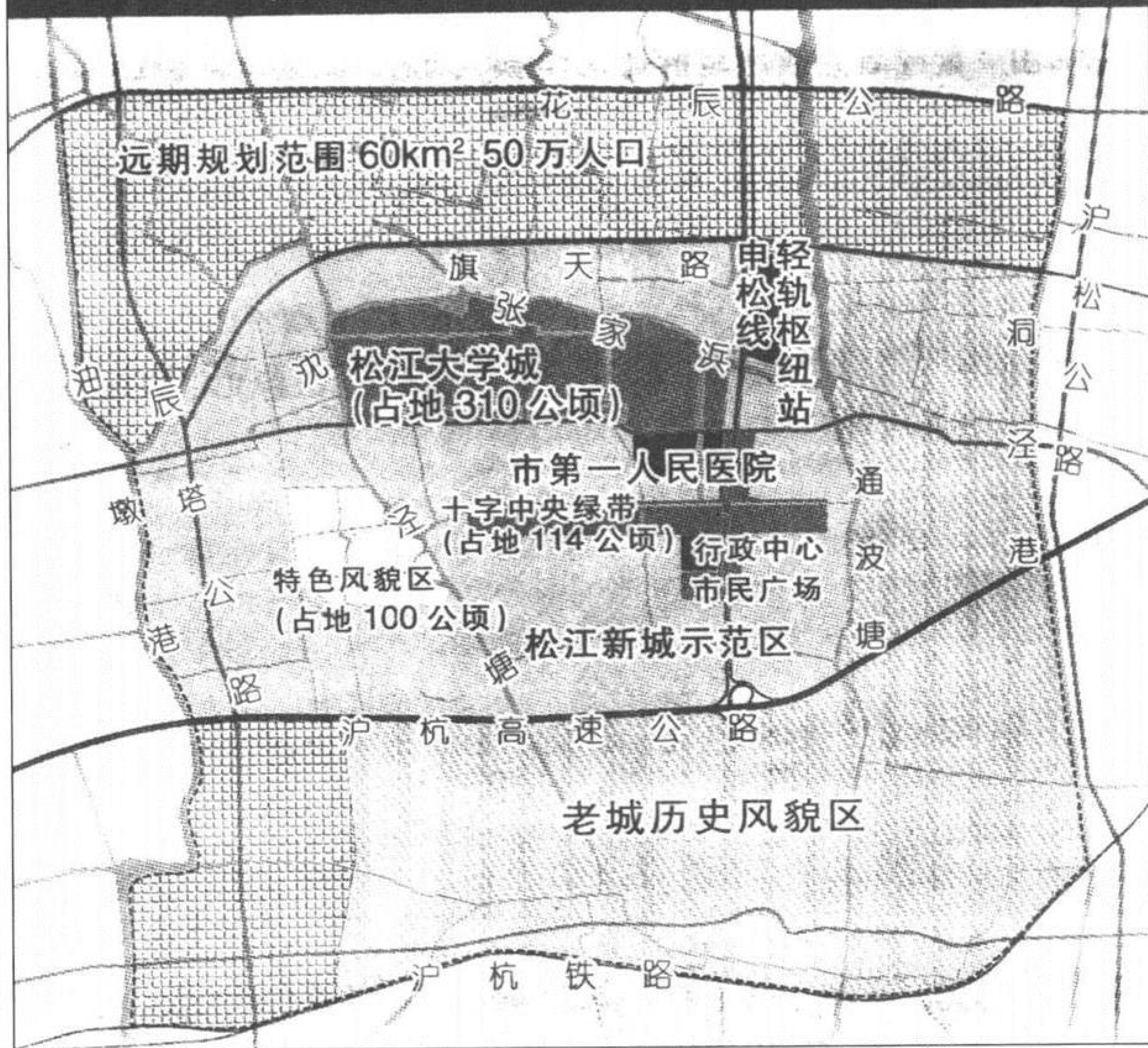
○ 松江新城

松江新城位於上海西南角，地處上海三大城市發展中心軸線之一的滬杭城市發展軸線上，其遠期規劃面積60平方公里、居住人口50萬；近期規劃面積36平方公里、容納人口30萬。整個新城被滬杭高速公

路分為南北兩翼，其中北翼新城示範區22.4平方公里為近期建設的重點，基本佈局是以一條114萬平方米的中央十字綠地為軸，北面建造全國規模最大、占地300公頃的松江大學城，容納四至五所大學；南面打造松江政治、文化中心、青少年活動中心、圖書館、科技城、影視中心、商務中心、第一人民醫院、、一座市民廣場和幾座休閒公園。西部將建成以1平方公里的特色風貌區為代表的高檔住宅區；東部將是生態環境優越的景觀河道。新城在城市風貌上，將充分展示「一城兩貌」的都市風格，體現東方神韻和西方現代規劃設計理念的完美結合。

雖然松江新城建設剛啟動，新城的輪廓已初現，一期22.4平方公里土地上已矗立起一座大學城、一座青少年活動中心、一所圖書館、一座占地150畝的開放式休閒公園、一些各呈風貌的別墅、低矮住宅和一片片縱橫交錯的綠帶、綠地。目前已初俱規模的大學城，占地4500畝，呈開放式格局，大學與大學之間

沒有圍牆，藍頂白牆的是上海外國語學院，建築面積9.8萬平方米，招生規模10000人；入駐大學城的還有上海外貿學院、立信會計學院和視覺藝術學院。區內院校及各個公共建築形態各異，外觀造型、色彩風貌儘顯獨特個性，讓人耳目一新。2002年底將有一系列建設項目竣工，其中包括20萬平方米學生公寓、30萬平方米校舍以及提供學生生活服務的學生一條街。


松江新城总体规划示意图
花 辰 公 路
远期规划范围 60km² 50 万人口
旗 天 路
申松线
轻轨枢纽站
张 家 浜
沈
松江大学城
(占地 310 公顷)
油 辰
沪 松 洞 公
泾 路
市第一人民医院
通 波 塘
十字中央绿带
(占地 114 公顷)
行政中心
市民广场
墩 塔 公 港 路
泾
特色风貌区
(占地 100 公顷)
松江新城示范区
塘
港
沪 杭 高 速 公 路
老城历史风貌区
沪 杭 铁 路

○ 浦江鎮

浦江鎮地處黃浦江東面，鄰接浦東新區、南匯區、奉賢區，區域面積102.1平方公里，南北長15.2公里，東西約寬10公里，距市中心人民廣場約15公里，到浦東國際機場、虹橋機場車程約在半小時之內，盧浦大橋建成後，浦江鎮到人民廣場行車時間只需20來分鐘，是「一城九鎮」中距市中心最近的鎮之一。

浦江鎮於2000年10月18日由原陳行、杜行、魯匯三個鎮合併而成，現有56個行政村、3個居委會，是目前上海市區域面積最大的一個鎮。浦江鎮2000年實現社會總產值56億元，國內生產總值13.6億元，財稅收入2.5億元。根據計畫，在未來10年內浦江鎮將建成城鎮佈局科學、建築風貌獨特、具有21世紀特徵、集居住、商貿、度假、休閒和旅遊於一體的新城鎮。

浦江鎮的總體計劃分為五大區域：

1. 中心鎮城區：

浦星公路以西至濱江路、沈莊塘以北至蘆恒路，總面積9.6平方公里；規劃採國際徵集方式由義大利格里高第國際設計事務所得標，其設計理念將體現義大利風格，整體佈局分成三大區域：核心區用地面積3.1平方公里，以周浦塘為東西項軸線，依次配置義大利宮、義大利花園、商貿中心、醫院、學校及文化設施、大酒店等；核心區南部約3.2平方公里是標準化住宅區，居住人口約4.8萬人；核心區北部約3.3平方公里是高檔住宅區，居住人口約2.5萬人；沿江生態住宅區居住人口約1.5萬人。對外交通主要依托浦星公路及延伸的M8線，沿路設置三個地鐵車站，鎮內將闢設公交係統與地鐵相銜接。

2. 休閒居住區

浦星路以西至黃浦江、大治河以北至東鹽鐵塘，總面積4.2平方公里。

3. 生態林業區

總面積60平方公里。分為低密度住宅區、休閒住宅區和林業區三大部分。

4. 工業園區

位於浦星公路至新匯路、立躍路至沈杜路，開發面積6.2平方公里。園區首期開發1平方公里，分布於聯航路兩側，主要吸引高新技術產業，形成以電子、通訊、生物等為主體的產業結構。落戶於工業園區的企業將充份享受「一城九鎮」的有關優惠政策，同時提供靈活的財稅政策、合理有效的土地價格以及全方位的優質服務。

5. 現代農業區

園區位於三魯路以東至南匯區界，姚家濱以南至奉賢區界，總用地面積 19.58平方公里，整個園區分為南、中、北三大區域，建設從中區起步，再向南北區發展。

7-3 「居住證」取代藍印戶口

市政府印發的**《關於上海市停止受理申辦藍印戶口的通知》**中明確規定自2002年4月1日起停止受理藍印戶口的申請，並於6月15日起逐步實施**「上海市居住證」**制度。「上海市居住證」將首先在來滬工作或創業、不改變國籍或戶籍、具有本科以上學歷或特殊才能的外省市人才、港澳台人才、獲得境外永久居留權的出境人才和外國人才中試行。獲得居住證者將在申辦企業、科技成果轉化、行政機關聘用、專業技術職務任職資格評定、子女就讀、社會保險、專利保護、住房公積金、出入境手續辦理與外匯兌換等方面享受相關待遇。

上海市藍印戶口政策開始於1994年2月，試行後對上海招商引資、引進人才，尤其對當時低迷不振的房地產市場起了帶動作用，至2001年底，取得藍印戶口的共有4.2萬餘人，其中通過購房獲得戶口的

佔88%，投資落戶的佔10%，人才類僅有2%，由此可見，藍印戶口政策只是引進外省市較富裕的人，而非大批的外地人才，對上海市人口控制產生負面效應，甚而影響城市的持續發展和市民的生活品質。停辦藍印戶口之後，一般預料將對上海房地產市場產生相當程度的影響。

7-4 房地局嚴查無證預售行爲

上海市房屋土地資源管理局一再重申，開發商若未取得商品房預售許可證，擅自接受預訂，或者以預約、認購、定購等方式變相預售商品房者，均屬於無證預售行為，將堅決按《上海房地產轉讓辦法》中的相關規定進行處罰。購房者與開發商簽訂預訂協議書內容應包括當事人姓名或名稱、預定房地產座落地點、面積、價格、預訂期限、金額及訂金處理辦法等。未簽訂書面預定協議的，開發商不應收取訂金，訂金數額不得超過總房價的千分之五，雙方在簽訂商

品房轉讓合同後，所收取的訂金應立即返還購房者或抵充房價。

雖然上海市房地局明文規定，別墅、多層住宅必須封頂、高層必須工程進度達到三分之二，才能申請商品房預售許可證，但是「上有政策、下有對策」，坊間許多個案還是想盡各種方法，以「內部認購」、「預訂」、「預約」……等噱頭來試探市場價位及爭取潛在客戶，此雖屬違法偷跑行為，但只要大家心照不宣，市房地局也無從管起。

7-5 裝修房將取代毛坯房

毛坯交房是大陸特有的方式，隨著時代的變遷及消費習慣的改變，「毛坯房」將漸被淘汰，取而代之的是「裝修房」，上海市計畫在2005年將全面取消毛坯房。

上海市住宅發展局最近宣佈，2002年首批菜單式全裝修的84個樓盤共計21911套已經確定。這些樓

盤分布於全市16個區域，以中價位及中高價位的樓盤為主。菜單式全裝修房是住宅市場邁向現代化進程的必然趨勢，上海市已明確在三至五年的時間內基本實現新建住宅菜單式全裝修的目標。所謂菜單式全裝修住宅交房的基本要求是：廚房、衛生間、儲藏室、頂板、牆面、地面、門、門套、窗和窗套、水、電、燃氣表具和管線等一次到位。

對實施菜單式全裝修的住宅，開發商是裝修試點工程的第一責任人，得承擔保修責任，並要求開發商按照「三個一體化」的原則進行，即設計一體化（建築與裝修設計）、施工一體化（土建及裝修同一家公司承包）、監理一體化（貫徹全過程質量監理）。2001年首次推出的3000套菜單式全裝修房，普遍受到市場的肯定，參加試點的15個樓盤，目前銷售率皆已達到90%以上；2002年全裝修試點擴大到3萬餘套，估計總面積佔全市竣工住宅總量的20%，2003年的菜單式裝修房有可能繼續擴大到10萬套以上，佔住宅

竣工總量的50%，全裝修房將成市場主流。上海市計劃在2005年全面取消毛坯房。

7-6 仲介業推行「五公示」及「兩示範」

來自市工商部門的統計數據顯示，2001年在全市3000多家房產仲介中，有500多家曾被立案查處。市工商局稱，將在房產仲介行業中，全面推行「五公示」、「兩示範」制度，該制度就是：仲介企業必須在其經營場所懸掛經紀組織的經營範圍、執業經紀人姓名、證號和照片、由經紀人署名的真實租售信息、居間或代理的服務內容及佣金標準、消費者投訴電話；在交易過程中，仲介業必須使用兩種示範文本：房地產經紀合同示範文本和房屋租售信息示範表。至2001年底，上海已登記的房產經紀公司共有4105家，約有50%的新建商品房銷售和90%二手房買賣是通過房產經紀公司實現的。

7-7 大幅調降住房交易手續費

大陸建設部發出通知，自2002年3月1日起大幅降低住房交易手續費收費標準。

住房轉讓手續費最高標準為，新建商品住房每平方米3元，由轉讓方承擔；存量住房每平方米6元，由轉讓雙方各承擔50%；住房租賃手續費最高標準每套100元，具體收費標準由各省、自治區、直轄市價格主管部門根據當地住房交易量及經濟發展狀況確定。據測算，這項通知與各地現行住房交易手續費標準相比，新標準平均降幅約60%，部份城市降幅甚至高達80%。

上海市物價局、財政局早在2001年7月27日就發出《關於本市個人購買商品住房統一交易手續費標準的通知》，從當年8月起，個人購買商品房辦理交易手續費，交易價格在30萬元以上的，按每套（別墅按每棟）500元收取，交易雙方各付250元；交易價

格在30萬元以下（含30萬元）的，按每套250元收取，由交易雙方各付125元。其收費標準與建設部通知要求相比，基本符合通知要求標準，但上海係以套計算，通知標準則以建築面積計算，上海價格主管部門將進一步協商是否改由建築面積計算收取。

第八章

關於法令

8-1 保障購屋者的《商品房銷售管理辦法》

建設部於2001年6月1日實施的**《商品房銷售管理辦法》**，主要目的在於規範商品房的銷售行為，保障商品房交易雙方當事人的合法權益。

該辦法共七章48條，其主要內容摘錄如下：

◆ 現房銷售條件：

• 供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施俱備交付使用條件

• 物業管理方案已經落實

・房產開發項目手冊及商品房現售條件證明文件須向主管機關備查

◆ 不得採取的三種銷售方式

• 返本銷售

• 期房售後包租

• 套內分割拆零銷售

◆ 商品房銷售廣告和宣傳資料內容列為合同補

充條款或附件

◆ 計價方式

•按套計價者如套型與圖紙不符或尺寸超出約定範圍，合同中又未約定處理方式時，買受人可退房或與開發商重新議價

•按建築面積或套內面積計價，若面積發生誤差，而合同中又未作約定時，則按以下原則處理：誤差在3%（含）以內据實結算；誤差超過3%時買受人有權退房，若不退房超過3%部分無償歸買受人所有；誤差少於3%時開發商須按低於3%部分之面積按雙倍返還買受人

◆ 不符合預售條件的期房和不符合現售條件的現房，不得收取任何預訂款，若收取預訂金後雙方未能簽訂合同，且未作任何特別約定者，開發商須返還所收訂金

◆ 開發商在訂立合同前有明示相關文件（商品房銷售管理辦法、城市商品房預售管理辦法）及買賣

合同範本之責任，否則罰款10000~30000元人民幣

◆ 商品房規劃設計變更時，開發商須在10日內以書面通知買受人，買受人須在文到15日內答覆開發商是否退房否則視作接受變更；開發商未於規定時間內書面通知，則買受人有權退房，開發商須承擔違約責任

◆ 開發商應對實際交付的商品房之質量、設備及裝修與樣板房是否一致作出說明，否則實際交付的商品房應與樣板房一致

◆ 規定商品房的保修期限不得低於工程承包單位向建設單位出具的質量保修期以及建設部規定的最低保修期

8-2 新的《房產測量規範》

近來關於房屋面積的爭議層出不窮，為規範房屋面積的計算標準與方式，新出台的國家級《房產測量規範》中規定，以下10種情況建築面積將不予計

算：

1. 層高小於2.2米以下的夾層、插層、技術層、地下層和半地下室；

2. 突出房屋牆面的構件、配件、裝飾柱、裝飾性的玻璃幕牆、垛、台階、無柱雨篷；

3. 房屋之間無上蓋的架空通廊；

4 房屋的天面、挑台、天面上的花園、泳池；

5 建築內操作平台、上料平台及建築物的空間平台；

6 騎樓、過接樓的底層用作道路街巷通行的部分；

7 利用引橋、高架橋、高架路、路面作為頂蓋建築的房屋；

8 活動簡易房屋；

9 與房屋空間內不相通的房屋間伸縮縫；

10 新的測量規範將按精度等級不同，分別允許誤差範圍為±0.26、±0.6、±1.4，而舊標準允許面

積測量誤差為1.4。

8-3 上海實施明碼標價新措施

為規範房地產市場的價格行為，維護正常的市場價格秩序，促進公平、公開、合法的市場競爭，保護消費者和經營者的合法權益，上海市物價局自2002年元月一日起公佈實施「房地產明碼標價」措施。

此項措施係針對房地產經營者、仲介服務機構、物業管理機構，在買賣、有償轉讓、租賃房屋和提供服務時，必須公開標示商品價格及服務收費標準，並採用一房一價或基價及其增減幅度等方法公開標示價格。房屋買賣需按室號逐一明碼標價，標明包括地址或樓盤室號、暫測或實測的房屋建築面積及其中套內面積、公共分攤建築面積、單價、、計價單位、總價以及可否議價、有效時段等。租賃房屋應標明小區名稱、地段或地址、面積（建築面積或使用面積或居住面積）、房型、計價單位、租賃價格、設施配套情況

及物業管理服務收費標準等。房地產仲介機構提供服務，應當採用統一的價格表，在營業場所或收費地點的醒目位置標明服務項目、服務內容、計價單位、收費標準、收費對象等，不得強制或變相收取費用。

在《上海市關於商品和服務實行明碼標價的規定》實施細則中明確規定，買賣房屋標價的內容以及買賣雙方確定的價格應作為《上海市商品房預售合同》、《上海市商品房出售合同》、《上海市房地產買賣合同》的附件，經營者不得在標價之外任意加價或收取未標明的任何費用，亦不得捏造漲價信息，不得利用虛假的或使人誤解的標價內容及標價方式進行價格欺詐，對違反規定的單位或個人，將由價格主管部門進行行政處分。

8-4《新建住宅使用說明書》的內容

開發商可採用上海市住宅發展局統一編制的《新建住宅使用說明書》為示範文本，也就是說開發商自

行編制發給購房者的《新建住宅使用說明書》的主要內容必須包括：(1)小區概況。開發企業與建設、設計、施工、監理、售房等單位的名稱，住宅總建築面積，公建配套等；(2)建築物結構類型。住宅類型、結構體系、建築層高、樓板厚度、樓面荷載設計值、住宅設計抗震裂度、建築分隔系統以及承重牆體平面佈置說明；(3)住宅設施。自來水、、雨污水、強弱電、燃氣、熱力、通訊等設施容量、配置、管線走向的說明；(4)有關設施安裝預留位置的說明和安裝注意事項；(5)門、窗類型，使用注意事項；(6)配電負荷說明；(7)裝飾、裝修注意事項；(8)其他需要說明的問題；(9)住宅公用面積使用規定說明；(10)住宅外立面使用、低層天井使用、封陽台的說明；(11)小區公用設施使用、維護說明等。

8-5 房屋所有權登記新規定

自2002年5月1日起，房屋所有權登記計費方式

和收費標準實行新規定。新規定

如下：

(1)對住房收取的從現行按房屋價值定率計收、按房屋建築面積定率或定額計收、

按套定額計收等，統一規範為按套收取，每套收費標準為80元。住房以外其他房所有權登記統一規範為按宗定額收取，具體收費標準由省、自治區、直轄區物價、財政部門核定。

(2)註銷登記不得收費。

(3)房產行政管理部門按規定核發一本房屋所有權證書免收工本費，向一個以上房屋所有權人核發房屋所（共）有權證書時，每增加一本證書可按每本10元收取工本費。

(4)權利人因丟失、損壞等原因申請補辦證書，以及按規定需要更換證書且權屬狀況無發生狀況的，收取工本費每本10元。

目的通知》規定的收費項目和收費標準外，房產行政主管部門在房屋所有權登記過程中，不得收取房屋勘丈費等其他任何費用。

第九章

關於建設

9-1 2001年28個重大工程基本建成

上海市重大工程建設辦公室向市民交出漂亮成績單，2001年28個城市重大建設項目已如期完成，今年的工作重點將圍繞**「大工程、大項目、大力度」**三個特點展開，繼續保持較大投資規模發展城市建設。

去年建成或基本建成的項目，主要有：上海科技館、外環線浦西北段、機場立交和滬青平高速公路閔行段、上海機場城市航站樓、松江出口加工區、武寧路橋改造、集約化信息管線、有線電視網改造、蘇州河支流污水截流、固體廢物處置中心、城市大型綠地（盧灣太平橋、徐匯公園、華山綠地、長寧凱橋）、延中綠地二期、市區防汛牆加高加固、外高橋港區三期、國際新聞中心、上海大學新校區二期、上海新國際博覽中心、青少年素質教育基地……等。

據悉，今年上海重大工程建設無論是投資力度、規模、數量、項目質量都將超過以往。重點是圍繞高

速公路、軌道交通、越江設施、交通樞紐、環境建設等方面展開，加快構築城市現代化基礎設施體系；屆時將實現9個黃浦江越江項目、樞紐型軌道交通、高速公路路網、現代化基礎設施的新局面。

9-2 10年180億打造頂級南京東路

2010年南京東路將建成亞洲獨特的、世界一流的多功商業街區，成為上海市商業發展的核心，和世界知名商業街相提並論，香榭麗舍被譽為「全世界最美麗的大道」、密西根大道是「輝煌的一英哩」，未來的南京東路則是「魅力永存的南京路」。

負責南京路改造計畫的麥肯錫公司，結合南京路原有的建築風格、著名老字號的特色，借鑑國外商業街成功模式，將南京東路規劃成「海上情懷」、「動感地帶」、「明日之約」三個主題鮮明的路段：

「海上情懷」自外灘至河南中路。從浪漫、高雅、懷舊出發，體現傳統外觀與現代的結合，以旅

遊、休閒、精品購物為主，並以高檔餐飲、娛樂為輔助功能。此路段分為三個商區，自河南路至四川路建成老字號精品區，江西路至四川路建成休閒旅遊區，設有旅遊品店、高檔夜總會和餐館。外灘金融商務區將保持現有風格。

「動感地帶」自河南中路西藏路。以繁華、現代、獨一無二之風格體現領導時代潮流的購物天堂，主要功能為購物、餐飲、娛樂。此路段將分四個商圈，將西藏路口兩大百貨公司改造成立體購物圈，一百東西樓間的六合路口建成室內商業街，萬象廣場將建68層立體購物中心；貴州路、廣西路間建成食品總匯區；從浙江路到河南路變成旗艦店大街；從世紀廣場到山西路段建成酒店娛樂圈。

「明日之約」自西藏中路至成都北路。以新潮、樂趣、創新為格調，賦予文化藝術與娛樂為主要功能，並以餐飲、家庭休閒、高科技消費品購物為輔。此路段將分成四個商區：沿黃陂路建成現代藝術畫廊

等；原大光明附近將建成擁有多廳影院和科技探索樂園的「明日生活區」；人民公園北面建「兒童世界」；整治改造黃河路成中高檔餐飲區。

從外觀與風格來看，外灘至西藏路仍以中低層舊式建築為主，展示南京路的過去；從西藏路至成都路將以高層建築的雄姿，表現融故而建新的主題，展示南京路的未來。

9-3 閘北區「二線七片」佈局已定

十·五期間，閘北區將以〝**傍水、依綠、靠教**〞為依托，實施「二線七片」住宅建設佈局，新建住宅400萬平方米，成為上海市北區一個適合創業、居住的綠色城區。

經過九·五的建設，閘北區已實現「**一城**（不夜城）、**二路**（天目路、共和新路）、**三片**（南片商貿區、中片文化休閒區、北片工業區）」的重點發展，形成南、中、北聯動發展的群落格局。十·五期間閘

北區將結合蘇州河整治改造、共和新路高架、地鐵一號線北延伸段的建設，加快蘇州河沿線和中部地區的開發，住宅建設佈局主要圍繞**「二線七片」**實施：

「二線」是指蘇州河沿線和共和新路沿線的住宅開發。蘇州河沿線從長壽路橋至河南路橋，規劃面積約1.24平方公里；共和新路沿線，西至滬太路、南至中山北路、東至粵秀路北寶興路、北至走馬塘，總佔地面積為14.7平方公里。

「七片」為：(1)**新蘇家巷居住區**，東至大統路，南至中華新路，西至滬太路，北至中山北路，佔地41.4公頃，曾是閘北區危棚簡屋最集中的地區，將規劃建造中高檔住宅55萬平方米；(2)**大寧綠帶居住區**，東至共和新路，南至大寧路老滬太路，西至滬太路，北至靈石路廣中西路，該區中心為183公頃的大寧綠帶，規劃住宅總面積63萬平方米，集中綠地68萬平方米；(3)**和田居住區**，東至寶興路，南至青雲路，西至共和新路，北至柳營路，佔地面積73.6公

頃，計劃興建住宅總面積達到65萬平方米；**(4)橋東橋西居住區**，以共和新路為界，分為橋東、橋西兩片，住宅規劃面積30萬平方米；**(5)丁盛里居住區**，東至大統路南至蘇州河沿岸，西至共和新路，北至天目路，佔地3.6公頃，將開發房產40萬平方米；**(6)彭浦十期居住區**，冬至江楊南路，北至保德路，西至陽泉路，南至臨汾路，地塊面積33.75公頃，將建成44萬平方米、高綠化率、具有海外建築風格的生態住宅區；**(7)永和新城居住區**，東至彭越浦河，北至汶水路，西至滬太路、南至靈石路，規劃開發中檔住宅75.8萬平方米。

9-4 南京西路將成「香榭麗舍大道」

靜安區政府將用五年時間，把南京西路打造成集國際化商務活動區、規模化高價位購物區、多樣化都市生活區於一體的上海「香榭麗舍大道」。整體規劃分五大板塊，**第一大板塊**為石門路地區，東起成都北

路、西至茂名北路，此區定位為文化傳媒、公共活動、辦公服務區。**第二大板塊**以梅龍鎮廣場、中信泰富廣場、恒隆廣場為核心，形成商務辦公、休閒時尚、品牌購物中心區，三棟大廈間將建「空中走廊」予以連接。**第三大板塊**展覽中心地區，以波特曼酒店、嘉里中心、上海展覽中心為核心，形成商務辦公、會展、酒店服務區。**第四大板塊**為靜安寺地區，以靜安寺為中心，東起常德路、西至烏魯木齊北路，發展定位是商業購物、公共活動、辦公酒店區。**第五大板塊**為協和世界地區，位於烏魯木齊北路和鎮寧路之間，此區定位為商辦住綜合區，將規劃建設一棟超高層建築和四棟服務性公寓，建築面積在22萬~25萬平方米之間，並設想以永源路為中心，建成一條800米長的主題購物街。

位於靜安寺旁、總建築面積達9萬平方米的「九百城市廣場」將於2002年底落成，靜安公園東側、常德路口的越洋大廈和華山路西側的會德豐廣場也已

開始啟動，一些著名的百貨公司正計畫在此設立旗艦店，它們將與梅龍鎮廣場、中信泰富廣場，恒隆廣場遙相呼應，成為國際一流品牌的薈萃之地。

9-5 普陀區將打造「一線、兩區、五城」

普陀區在十・五期間將按照區域城市功能的要求，重點開發建設**「一線、兩區、五城」**，全面進行新區開發和舊區改造。

「一線」即蘇州河沿線。從長壽路橋至北新涇苗圃，河道長14公里，岸線長21公里，佔市區蘇州河段的59%，將充分發揮岸線長、兩岸可協調規劃的優勢，把普陀區蘇州河沿岸建設成為整個蘇州河沿線最好、最富人文氣息的、最能用建築語言表達的綠色生態走廊，形成類似法國塞納河的親水岸線。預計在十・五期間，除中遠兩灣城、新湖明珠城、綠地世紀城外，將竣工面積逾100萬平方米。

「兩區」即長壽地區和桃浦地區。長壽地區東起

長壽路橋，西至萬航渡路，定位為綠色商住街，適度開發中高檔商住樓，期間內將竣工建築面積100萬平方米。桃浦地區位於普陀區西北部，是北片最具有發展空間和潛力的地區，結合工業園區、物流中心的建設，營造低密度、中高檔住宅、中檔價位的新型住宅區。

「五城」即萬里城、中遠兩灣城、綠地世紀城、長征新城、新湖明珠城。該五城總建築]面積800萬平方米，在開發中充分體現住宅區建設的規模效應，實現總體規劃、成片開發、規模建設，以大社區的概念營造21世紀新型居住園區，發揮示範效應。「萬里城」規劃總建築面積215萬平方米，是上海市示範居住區之一；「中遠兩灣城」總建築面積160萬平方米，是一個集居住、購物、娛樂、休閒為一體的中高檔生態水景居住區；「綠地世紀城」總建築面積100萬平方米，將建成一個智能型、環保型、水生態型的新型居住區；「長征新城」與大型商貿物流、工業園

區同步建設，總規模達240萬平方米，成為都市型的居住區；剛開工的「新湖明珠城」總規劃面積80萬平方米，建成後將成為一個生態、社會、科技都較適宜的新世紀居住區。

第十章

關於交通

10-1 上海未來的交通藍圖

十・五期間，上海將建成**軌道、公交、長途三大交通網和五大客運樞紐**，行成以軌道交通為骨幹、地面公交為基礎、出租汽車為補充，市區交通與對外交通緊密銜接的大交通格局，爭取零換乘、方便市民出行。

為達到此目標，2005年以前上海將投入1000億建成「十字加環」、多向幅射、總長度達212公里的10條城市軌道交通網路，包括4條市域級快速線、4條市級地鐵線、1條市區級輕軌線和1條磁浮列車線：

1. 浦東國際機場至龍陽路磁浮商業運營線（計畫2003年竣工）；

2. 上海火車站至泰和路地鐵一號線北延伸段（計畫2003年竣工）；

3. 莘庄至閔行地鐵一號線南延伸段（計畫2002年

竣工）；

4. 寶山路至虹橋路輕軌明珠線二期（計畫2004年竣工）；

5. 新江灣城至中山南路地鐵M8線一期（計畫2005年竣工）；

6. 松江新城至徐家匯地鐵R4線一期（計畫2005年竣工）；

7. 虹橋國際機場至中山公園地鐵二號線西延伸段（計畫2005年竣工）；

8. 江灣鎮至寶鋼輕軌明珠線一期北延伸段（計畫2004年竣工）；

9. 祁連山路至中山南路地鐵M7線（計畫2006年竣工）；

10. 浦東外高橋保稅區至三林城輕軌L4線（計畫2005年竣工）；

2005年建成後，每天將承擔320萬旅次的客運量，佔公共交通客運總量的22.9%，實現地面公交客

流轉向軌道交通系統。軌道交通營運時間從現在的每天18小時延長到19小時，主要線路高峰時段發車間隔縮短三分之一，其中明珠線間距縮短到5~6分鐘，地鐵一號線為2.5~3分鐘，二號線為4~6分鐘；各軌道之間達到一票互通、一票換乘。在內環線地面和「三縱三横」等主幹道上，闢建公交專用道，公交線網也將與軌道交通銜接，達到內外環間通過一次換乘即可到達中央商務區；軌道交通周邊的住宅區通過一次乘車即可到達地鐵站點；外環線內到市區耗時在一小時以內；新城之間實行一次乘車互通。

五大客運樞紐是新客站南北廣場、新上海南站南廣場、人民廣場、浦東國際機場及規劃中的浦東客運站；這些客運樞紐通過與軌道交通、公共交通、長途客運三大交通網路的便捷銜接，使市民出門達到零換乘。

10-2 2020年將建成軌道交通網

按照**《上海市城市總體規劃》**到2020年上海將建成由11條地鐵和7條輕軌組成的上海中心城區軌道交通網，實現市區交通軌道化的目標。地鐵一號線向北延伸段（新客站至寶山區富錦路）已經動工，工期2~3年，建成後地鐵一號線將可從莘庄直達寶山。輕軌明珠線二期（寶山路－虹橋路）工程已經動工，預計2004年完工，屆時將可構成連接浦江兩岸的軌道環，加上已投入運營的地鐵一、二號線，組成「十字加環」的軌道交通網。

近年要開工建設的尚有莘閔輕軌、浦東輕軌（高橋至東方路）A線一期、輕軌E（楊浦區控江路至虹口體育場段）。五年後將興建地鐵四號線（普陀區江橋至楊浦區軍工路）、地鐵五號線（外高橋至浦東周家渡）、地鐵六號線（老北站經豫園再越江至北蔡）。還有連接虹橋和浦東兩個國際機場的地鐵二號線向東

向西延伸段，屆時將帶給上海更便捷的交通，並為房地產開發、投資帶來新的商機。

10-3 選擇捷運沿線勝算較大

如同台北的經驗一樣，在捷運站附近投資房地產的勝算通常比較大，在上海亦然。目前**已通車的地鐵一、二號線及輕軌明珠線**沿線房產價格已居高不下，投資獲利空間有限，選擇在建中的延伸線車站附近，未來增值遠景相當看好。

軌道明珠線二期線路走向為寶山路—海倫公園—瑞虹新城—大連路—黃浦江—東方路—世紀大道—福山路—東方路—浦建西路—董家渡—中山南路—南浦大橋—瞿溪路—零陵路—上海體育館—凱旋路—虹橋路。浦東地區設浦東南路站、藍村路站、浦電路站、張楊路站和浦東大道站。浦西方面則有虹橋路站、宜山路站、上體館站、天鑰橋路站、東安路站、大木橋

路站、魯班路站、西藏南路站、南浦大橋站、楊樹浦路站、長陽路站、臨平路站、溧陽路站、寶山路站等。

10-4 傲視世界的磁浮電車

2002年6月起上海國際航線班機將陸續改由浦東國際機場起降，為舒解航站至市區的交通問題，除了提供機票價格優惠之外，更規劃建設一條磁浮電車路線。該線於2001年初動工，預計2003年完工通車，從浦東國際機場至龍陽路，雙線行駛，與地鐵二號線相銜接，旅客可從南京西路航站樓辦理航班劃位及行李拖運手續，自地鐵二號線靜安寺站搭乘地鐵到龍陽路站轉乘磁浮電車抵達浦東國際機場，建成之後，旅客自市區前往機場的交通將更為便捷。

磁浮電車全長33公里，沿線只設龍陽路站及浦東機場站，運行最高速度每小時430公里，單程運行

時間僅8分鐘，預計日客流量達40000人次，具有高速、舒適的交通和觀光功能。上海將成世界上第一個把高速磁浮電車投入實際運營的城市。

附　錄

關於其他

◎房屋面積計算的差異

大陸對於房屋面積的計算是以「平方米」為單位，不同於台灣的「坪」。

1平方米等於0.3025坪，例：100平方米 ×0.3025＝30.25坪

140平方米 ×0.3025＝42.35坪（以此類推）

◎獲得房產信息的管道

沒去過上海不知道上海有多大，要想到處去看房、選房幾乎是不可能的。況且大部份個案的接待中心並不一定在工地現場，加上人生地又不熟，不僅勞民傷財，更會落得徒勞無功。這裡提供獲得房產信息的管道，讓你無論人在台灣或在上海，都能確實掌握房產情報。

(1)房產網站

搜房網：soufun.com

家園網：jayuan.net

安家網：anjia.com

你家網：nijia.com

房產之窗：houseday.com

靜安房產：jafc.com

住在徐匯：xhhouse.sh.cn

上房商鋪網：storehoue.com

上海租房：shzf.com

易居網：ehousee.com

上海家易：jiae.com.cn

申城樓市：6666.com.cn

浦東房產：housepd.com

百家房產網：realty 100.com.cn

21家房產網：21jia.com

房產天地：td365.com

(2)房展交易會

・5・1　　勞動節期間　假日房展會

・10・1　　國慶節期間　假日房展會

・7月中旬　上海房地產展示交易會

・12月　　中國上海房地產展示交易會

（其他尚有許多不定時舉辦的交易會）

(3)報刊房產專版

房地產時報　每周二出版

解放日報　　〈住宅消費〉周四出版

新民晚報　　〈新民樓市〉周四出版

文匯報　　　〈文匯樓市〉周四出版

新聞晨報　　〈房產專版〉周五出版

(4)雜誌

上海樓市　　週刊・每週二出版

美家買樓王　雙週刊・每月5、20日出版

上海買家　　雙月刊・逢單月出版

(5)電視頻道

上海電視台（房屋買賣）

上視有線 體育頻道（新居時代）

上視有線 財經頻道（樓市週刊）

上視有線 生活頻道（新居時代）

東方電視台二套（東方家園）

《以上節目專欄每週一至五播出、重播，準確時間以各台節目預告為準》

(6)看房直通車

解放日報看房直通車 周六看房　咨詢電話：021-5385 0008*324

金豐易居看房直通車 周六、日看房　咨詢電話：021-6361 4559（浦東樓盤為主）

◎兩岸專業術語比較

在上海房地產的習慣用語，跟台灣有些許不同，為讓本書讀者能儘快進入情況，方便在上海買房時，能夠派上用場，特將其房地產專業術語整理如下：（括弧內為台灣習慣用語）

售樓處（接待中心）

智能化（智慧型）

節能住宅（節約能源設計的住宅）

毛坯房（陽春屋）

全裝修房（天地牆廚衛水電交屋，與台灣類似）

精裝修房（附裝潢、傢俱、空調）

樣板房（樣品屋）

二手房（中古屋）

寫字樓（純辦公室）

公攤（公共設施之分攤）

會所（住戶專用俱樂部）

幼兒園（幼稚園）

一梯兩戶（一層兩戶，雙併）

躍層（樓中樓，亦稱複層）

錯層（屋內有高低差，非夾層）

空置率（空屋率）

得房率（實際使用面積佔銷售面積的比例）

面磚、塗料（外牆貼磁磚或油漆）

封頂（上樑）

商鋪、門面房（店面）

現房（即可入住的新成屋）

期房（施工中或接近完工）

物業公司（管理公司）

多層（8層以下，大多無電梯）

小高層（18層以下）

房型（格局）

完工入伙（亦稱交房入住，交屋）

配套設施（社區內的公共設施）

輕軌（高架捷運）

◎ 個人住房商業性貸款利率及每萬元還本付息速見表

年份	月數	月利率(?)	年利率(%)	月還款額	本息總額	總利息
1	12	3.975	4.77	到期一次還本付息	10477.00000	477.00000
2	24	3.975	4.77	437.68458	10504.42998	504.42998
3	36	3.7975	4.77	298.67741	10752.38692	752.38692
4	48	3.975	4.77	229.25251	11004.12064	1004.12064
5	60	3.7975	4.77	187.66042	11259.62516	1259.62516
6	72	4.2	5.04	161.23494	11608.91538	1608.91538
7	84	4.2	5.04	141.52712	11888.27813	1888.27813
8	96	4.2	5.04	126.78972	12171.81346	2171.81346
9	108	4.2	5.04	115.36597	12459.50561	2459.50561
10	120	4.2	5.04	106.26114	12751.33682	2751.33682
11	132	4.2	5.04	98.84309	13047.28733	3047.28733
12	144	4.2	5.04	92.68983	13347.33542	3347.33542
13	156	4.2	5.04	87.50934	13651.45749	3651.45749
14	168	4.2	5.04	83.09302	13959.62804	3959.62804
15	180	4.2	5.04	79.28789	14271.81976	4271.81976
16	192	4.2	5.04	75.97919	14588.00356	4588.00356
17	204	4.2	5.04	73.07916	14908.14861	4908.14816
18	216	4.2	5.04	70.51955	15232.22240	5322.22240
19	228	4.2	5.04	68.24645	15560.19083	5560.19083
20	240	4.2	5.04	66.21674	15892.01818	5892.01818
21	252	4.2	5.04	64.39550	16227.66726	6227.66726
22	264	4.2	5.04	62.75416	16567.09941	6567.09941
23	276	4.2	5.04	61.26911	16910.27460	6910.27460

年份	月數	月利率(?)	年利率(%)	月還款額	本息總額	總利息
24	288	4.2	5.04	59.92066	17257.15145	7257.15145
25	300	4.2	5.04	58.69229	17607.68735	7607.68735
26	312	4.2	5.04	57.57000	17961.83848	7961.83848
27	324	4.2	5.04	56.54185	18319.55988	8319.55988
28	336	4.2	5.04	55.59764	18680.80555	8680.80555
29	348	4.2	5.04	54.72853	19045.52848	9045.52848
30	360	4.2	5.04	53.92689	19413.68075	9413.68075

研究中國，乃是必要趨勢！

大陸投資祕笈

陳豐明博士 / 著　　定價 360 元

揭開大陸法令神祕面紗！

許多大陸投資者，因不諳大陸稅務法令、會計制度及風土民情，導至台商權益受損，甚至投下的資本無法回收……

●章程合同的訂定
●稅收優惠政策
●會計制度的建立
●員工守則
●…………

企業再造--新世紀觀教育訓練實務

如何提昇企業競爭力？　　定價 200 元
管理者，你不能不知道！

※全國 100 大企管講師名錄　※教育訓練塑造團隊學習
※教育訓練對企業及員工的影響　※教育訓練系統流程
※企業教育訓練與個人生涯規劃　※教育訓練實用手冊

魔鬼兵團推銷要訣

驚爆成功內幕！
推銷無所不能.....　　定價 250 元

●神奇的四個推銷哲學　●提高推銷效率的竅門
●魔鬼兵團推銷十則、日本電通鬼十則

商店風水致富

經濟不景氣　　定價 250 元
你須要不一樣的生財寶典！
內含食衣住行育樂，生活百業
讓活生生的案例告訴你如何生財有道

四冊合購　定價 1060 元
驚喜價 750 元
劃撥帳號：18856448
戶名：金大鼎文化出版有限公司
電話：(02)2721-9527
傳真：(02)2781-3202

《好書推薦》

接待中心風水致富指南

命理風水研究 20 年
汪儒毅先生著　　簡介：命理系列著作 多本
台北工專建築科畢業

景氣低迷，欲敗中求勝，須有巧妙的方法！

- 接待中心座向訣竅
- 接待中心人事如何佈局
- 九星與命運的互動
- 命名選吉實例
- 70 則面相要訣

例如：▸ 眉毛頭濃尾稀，容易感情衝動，意氣用事。
▸ 額上有一顆灰暗的痣，心臟無力，經不起大刺激。
▸ 法令紋一深一淺，表示社會地位不穩固。

定價：280 元　團體訂購另有優惠
TEL :(02)2777-1747 ■ (02)2721-9527
郵政劃撥：18878422　大日出版有限公司

❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀❀

接待中心致富指南/280 元　房屋買賣實務寶典/270 元

誰來征服房地產/250 元　掌握全方位不動產/250 元

四本合購　特價 740 元　**(定價 1050 元)**

◎命理界大消息---適宜自修、臨案研判、上課教材之最佳讀本問世了！

哲學博士 洪躍通　　權威經典之作

人相學寶鑑

三 大 特 色：易讀、易通、實用

《從姓名看一生》

朱元璋為什麼是臭頭皇帝？

蔣中正為什麼是民族救星？

李小龍為什麼慘遭短命？

您是否也應該取個好名字？

定價：250元

《看面相透視人心》

本書是一面明鏡，讓您：

『透視奸佞宵小

成就英雄豪傑』

撥雲見日在今朝

天天都是快樂天

定價：200元

《看手相規劃人生》

手掌有命理訊息，

運用訊息趨吉避凶

才能永續快樂幸福生活。

本書誠為自助助人

『開創機運』之幫手。

定價：200元

作者小檔案

* 國內外講學卅十年 * 曾任記者、教授、院長

* 現任：中國藥用植物學會、中國固有民間療法促進會(兩會)理事長，著作醫學與命理書籍，備受讚揚

* 係生涯規畫與健康生活專家

掌握契機 改變命運 ◎ 知己知彼 邁向成功

金大鼎文化出版　　劃撥帳號：18856448

訂購專線：2777-1747　地址：台北市忠孝東路四段60號10F

金大鼎系列叢書

＜健康管理叢書＞

書號	書　　　名	作　者	定　價
1	中國健康養生要訣	申子玄人/著	190 元
2	心靈藝術治病強身	申子玄人/著	190 元
3	規劃一輩子的健康	林若水/著	180 元
5	創造天使的臉孔	楊志賢/著	180 元
6	漂亮不求人	余秋慧/著	200 元

＜投資理財叢書＞

1	大陸投資祕笈	陳豐明/著	360 元
2	魔鬼兵團推銷要訣	李幸模/著	250 元
3	企業再造(新世紀觀教育訓練)	劉俊宏/編著	200 元

＜全面成長叢書＞

1	讀書會創造命運	曾文龍/著	200 元
2	新兵入伍自救手冊	楊明智/著	200 元

＜人相統御學＞

1	從姓名看一生	洪躍通/著	250 元
2	看手相規劃人生	洪躍通博士/著	200 元
3	看面相透視人心	洪躍通博士/著	200 元
5	林真邑姓名秘笈	林真邑/著	200 元
7	那前世伴隨佛陀的回憶	林振堂/著	220 元
8	商店風水致富	盧　尙/著	250 元

住　址：台北市忠孝東路四段 60 號 10F
電　話：(02) 2721-9527＊2777-1747
傳　真：27813202
網　址：http://www.bigsun.com.tw
郵政劃撥：18856448
戶　名：金大鼎文化出版有限公司

金大鼎文化出版有限公司

最優新書火熱上市

商店風水致富

盧　尚　著（定價 250 元，特價 200 元）

一本讓您風生水起好運生，輕輕鬆鬆招財納福的命理好書。

📖飲食業：中西式餐廳、麵包、糕餅店、便利商店…等

📖衣飾業、美容業：珠寶、金飾店、剪燙、理容店……等

📖日常生活各業：診所、銀行、證券公司、影音出租店、補習班、水電行、律師、會計師、藥房……等

📖育樂業：戲院、歌廳、水族館、花店、藝品店…等

****

房地法律保護傘

楊金順 著（定價 300 元，特價 250 元）

書中援用數十例證，以法律觀點切入，解決您的購屋夢魘。

📖房屋買賣契約袖裡乾坤！

📖建商混水摸魚，你豈能縱容他！

📖購屋戰中，你的勝算有多少？

📖你買的是夢，還是夢魘？

📖當房東遇到房客…、

📖停車位問題停、聽、看。

📖其他房地產相關法律

TEL：（02）2721-9527 ■ 2777-1747 郵政劃撥：18856448

（金額不足 1000 元者，煩請另附郵資 50 元）

金大鼎文化出版有限公司　強力推薦

房地產工具書

員工進修 ■ 決策情報

全套購置 ■ 特殊優惠 ■ 物超所值

⏭ 考　試　必　備

❖民法概要	張曼隆/著	450 元
❖不動產經紀人法規精要	曾文龍/編著	280 元
❖不動產經紀人考試法規	曾文龍/主編	590 元
❖不動產經紀人國家考題解析	曾文龍/編著	280 元
❖不動產估價師實用法規	曾文龍/主編	450 元
❖不動產估價理論與實務	游適銘/著	350 元

⏭ 行　銷　實　戰

❖房地產過去、現在、未來	曾文龍/著	350 元
❖誰來征服房地產	曾文龍/著	250 元
❖不動產行銷學	曾文龍/著	280 元
❖房地行銷實戰	曾文龍/著	300 元
❖房屋推銷王大公開	大日出版社主編	250 元
❖房地產開發與銷售訣竅	許旭明/編著	250 元
❖魔鬼兵團推銷要訣	李幸模/著	250 元

⏭ 購　屋　必　備

❖陽宅致勝寶典	盧佾/著	250 元
❖房地法律保護傘	楊金順/著	200 元
❖突破房地產交易陷阱	陳國雄/編著	250 元
❖３０天輕鬆購屋	陳義豐/著	250 元
❖房屋買賣實務寶典	周茂春/著	270 元
❖預售屋疑難信箱	張義權、田懷親/合著	230 元
❖房地風水致富	盧佾/著	250 元
❖住家、風水、搖錢樹	陳勝雄/編著	250 元
❖購屋、消保法、建商	陳國雄/著	250 元

⏭ 公　平　交　易

❖公平交易法 vs.房地產	陳怡成/編著	200 元
❖透視公平交易法	周德旺/著	300 元
❖公平法對房地產的衝擊	陳國雄律師/著	200 元

⏭ 建 築 實 務

❖建築經營實務	程添旺/著	390元

⏭ 大 陸 投 資

❖宏觀海峽兩岸房地產	許慶修/編著	150元
❖掌握大陸不動產投資決策	謝潮儀/著	250元
❖大陸房地產解釋名詞	田懷親/著	300元
❖大陸房地產展望暨重要法令	曾文龍/著	260元
❖前進上海教戰守策	吳璨煌/編著	250元
❖大陸投資秘笈	陳豐明/著	360元

⏭ 市 場 分 析

❖探索地價漲落之謎	洪寶川/編著	250元
❖台灣土地炒作內幕與療方	馮先勉/著	300元
❖掌握全方位不動產	王應傑/著	250元

⏭ 掌 握 地 政

❖掌握地政脈動	趙達文/著	250元
❖人與房地產的戰爭	吳家昌/著	290元

⏭ 節 稅 致 富

❖土地稅法令精解	洪寶川/編著	480元
❖節稅致富妙方	曾文龍/編著	250元

⏭ 經 營 致 富

❖房地產經營致富寶典	馮先勉/著	300元
❖中外不動產投資理財	楊肇鋒/著	290元
❖接待中心風水致富指南	汪儒毅/著	280元
❖商店風水致富	盧尙/著	250元

⏭ 教 育 訓 練

❖新世紀觀教育訓練實務	劉宏俊/編著	200元

大日出版有限公司

劃撥帳號：18878422

台北市忠孝東路四段60號10樓

TEL：(02) 2777-1747、2721-9527

《書訊》 不動產經紀人必讀的一本 心路歷程

房屋推銷王大公開

曾文龍老師主編

—集結 全國金仲獎得主 成功的訣竅

想成爲房仲業的 *TOP SALES* 嗎？

成功的故事已在業界流傳！ 定價 250 元

✉ *經濟 不 景 氣 更需要突破困境！*

成功者找辦法、失敗者找藉口！

✉ 看成功者如何 *締造單月百萬業績！*

設定目標、保持旺盛的戰鬥力，

成功是屬於堅持到底的人！

✉ *TOP SALES* 成功秘訣：

沒有人一開始就是 *TOP SALES，但經過…，事實證明他（她）就是！*

訂購郵政劃撥：18878422 大日出版有限公司

電話：(02)2777-1747 FAX：(02)2781-3202

◎三十天輕鬆購屋/250 元◎最新土地法規精要/300 元

◎預售屋疑難信箱/230 元◎突破房地產交易陷阱/250 元

五冊合購定價 1280 元 ***特惠價 1,000 元***

宏觀
海峽兩岸房地產

想瞬間即掌握海峽兩岸房地產嗎？本書提供您一個宏觀切入點，讓您一窺海峽對岸的房地產，使您成為快、穩、準的中國房地產行家。

第一章　大陸房地產分析與展望
第二章　臺灣房地產分析
第三章　海峽兩岸房地產之比較分析
第四章　結論
第五章　附錄

許慶修　著(定價 150 元)

* *

新世紀觀教育訓練實務

近年來企業面臨激烈的全球競爭、快速的科技創新，高品質服務的需求以及員工對自身權益的要求等衝擊，促使企業必需透過有計劃的教育訓練活動，來提昇企業員工的知識、技術、能力與信念，發揮員工潛能，增強其成就感，進而提昇企業效率，創造生產競爭力和商業利益。

第一篇　企業教育訓練概念篇
第二篇　企業教育訓練系統篇
第三篇　企業教育訓練個案篇
第四篇　企業教育訓練資訊運用篇
第五章　附錄

劉俊宏　編著(定價 200 元)

* *

金大鼎文化出版有限公司

郵政劃撥：18856448
訂購專線：(02)2777-1747・(02)2721-9527
傳　　真：(02)2781-3202

* *

國家圖書館出版品預行編目資料

上海・買房聖經／吳璨煌著 .-- 第一版 .-- 臺北市：金大鼎文化，2002〔民91〕
面；公分

ISBN 957-98749-8-0（平裝）

1. 房地產業－上海市

554.89　　91017202

上海・買房聖經

作　　者／吳璨煌
發 行 人／曾文龍
編　　輯／黃　萱
出 版 者／金大鼎文化出版有限公司
地　　址／台北市忠孝東路四段60號10樓
出版登記／行政院新聞局局版北市業字第200號
郵政劃撥／18856448號／金大鼎文化出版有限公司
電　　話：(02) 27219527・27771747
傳　　真：(02) 27813202
電腦排版／浩瀚電腦排版股份有限公司
印 刷 廠／松霖彩色印刷有限公司
總 經 銷／旭昇圖書有限公司
電話：(02) 22451480
定　　價／250元
2002年10月　第一版

版權所有・翻印必究



房屋推銷王大公開

曾文龍／主編
萬麗慧／採訪

定價250元

1.您想成為Top Sales嗎？
2.您嚮往月入百萬的高薪嗎？
3.經濟不景氣中，要如何突破困境？
4.他們如何成功締造佳績？



大陸投資秘笈

陳豐明／著

定價360元

本書曝露大陸投資的內幕，針對大陸投資所需瞭解的實務層面，詳實蒐羅各項制度規章及操作要訣，在目前衆多的大陸投資相關書籍中，堪稱為一本最有效實用的「大陸投資秘笈」。

上海.買房聖經

25年房事專家

吳璨煌／編著



中華綜合研究院 不動產研究中心 曾文龍 教授推薦

・全方位投資情報・

租房、購房、貸款、裝修、管理
市場、法令、政策、建設、交通

5W2H 評估法

Why	爲何去上海？
Who	誰去經營管理？
Where	上海那麼大，買那裡？
Which	跟誰購房？
What	買什麼？
How	資金如何進去？出來？
How much	投入多少資金？收益？

購買本書，可免費加入「上海不動產投資服務中心」

ISBN 957-98749-8-0

